



TRIBUNALE DI ANCONA

Liquidazione Giudiziale 48/2023



Curatori avv. Pamela Bracalente e dott. Marco Maria Menicucci

Giudice Delegato dott.ssa Giuliana Filippello

Avviso di vendita e disciplinare di gara

I sottoscritti Avv. Pamela Bracalente (codice fiscale BRCPMIL87M50D542L) con studio ad Ancona in via I Maggio n° 150/B e Dott. Marco Maria Menicucci (codice fiscale MNCMCM85B19C615M) con studio a Monsano (An) in via Sant'Ubaldo n° 42/44,

premesso che:

- il Tribunale di Ancona con sentenza n° 74 del 30.06.2023 ha dichiarato l'apertura della liquidazione giudiziale n° 48/2023, nominando i sottoscritti quali curatori,

- in esecuzione del programma di liquidazione, approvato in data 18.01.2024, è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica asincrona,

avvisano

che il giorno **27 gennaio 2026 a partire dalle ore 9,00** si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n° 32 ed alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona" pubblicato sul sito www.astetelematiche.it ed a quelle indicate agli articoli successivi.

Individuazione degli immobili in vendita

Lotto 15 (in perizia 9)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato a destinazione commerciale con corte esclusiva, sito a Montemarciano (An) in via Marina, costituita da una porzione più ampia a tutta altezza destinata a magazzino su cui sono state realizzate alcune partizioni interne ad altezza ridotta compresa tra 2,00 mt e 2,70 mt, funzionali a delimitare un piccolo locale di deposito a ridosso del lato ovest e a suddividere ed organizzare l'ambiente sulla base delle specifiche esigenze delle attività che vi erano insediate. Ad est è presente l'area espositiva, di superficie inferiore rispetto al magazzino, soppalcata e dotata di ampie aperture vetrate



verso l'esterno, suddivisa in una serie di ambienti adibiti in seguito a reception, sala di attesa, uffici e relativi servizi, dislocati sui due piani collegati da un corpo scala interno a L.

L'area espositiva adibita ad uffici è separata dal magazzino attraverso un divisorio a tutta altezza su cui sono presenti tre porte di collegamento. L'ingresso dell'area espositiva è quello "di rappresentanza" posto sul fronte dell'edificio, il magazzino ha due ingressi ad est e ad ovest più ampi idonei al carico-scarico delle merci.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano (An) al Foglio 3, particella 191, sub. 21 graffato con sub. 25, categoria D/7, rendita € 7.502,00, con diritto al bene comune censito al sub. 26 (corte).

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza di Costruzione n° 14 del 26/04/1971 e della successiva variante Licenza di Costruzione n° 30 del 01/07/1971. Successivamente ha conseguito l'autorizzazione di Agibilità n° 21 del 17/12/1971. In data 27/03/1986 è stata presentata la domanda di condono n° prot. 3124 per la sanatoria di opere abusive, in quanto il fabbricato, previsto di larghezza pari a 4 campate, è stato realizzato solamente per metà riducendone la superficie. L'iter si è concluso con il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n° 706 del 17/08/1995 per la realizzazione delle seguenti opere edilizie abusive: Realizzazione di fabbricato commerciale.

Con la Denuncia di Inizio Attività prot. 11191 del 28/07/2003 è stata eseguita la Rimozione della copertura in cemento amianto compatto, quindi con il Permesso di Costruire n° 13 del 17/06/2004 è stato autorizzato l'intervento di Riconversione e frazionamento di un fabbricato commerciale in via Marina il quale ha interessato la porzione di fabbricato lato monte costituita da 14 campate (non oggetto della presente perizia) per la quale è stata trasformata la destinazione d'uso da commerciale a produttiva, lasciando inalterata la destinazione d'uso commerciale delle restanti 11 campate lato mare, che comprendono l'unità immobiliare in oggetto.

In seguito, l'unità immobiliare distinta al sub. 21 è stata interessata dai seguenti interventi:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 15392 del 13/11/2012 – Straordinaria manutenzione per risanamento conservativo opere strutturali in C.A., parziale esecuzione tamponamenti, lievi modifiche divisorie interni e recinzioni.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 1706 del 07/02/2014 (Variante in corso d'opera alla Denuncia Inizio Attività del 08/03/2013) - Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisorie interni.

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 5134 del 15/04/2014 – Variante alla Ristrutturazione per variazioni rivestimenti prospettici esterni e divisorii interni.

- Comunicazione Inizio Lavori prot. 7927 del 19/06/2014 - Modifica delle pareti interne in cartongesso del locale deposito/spogliatoio e diversa destinazione degli ambienti.

Realizzazione di pareti divisorie in cartongesso per delimitazione degli ambienti interni.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n° 706 del 17/08/1995 ha sanato la destinazione d'uso dell'immobile a commerciale in quanto era stata autorizzato come fabbricato industriale, con un impatto sulle condizioni di igiene, sicurezza, salubrità, e risparmio energetico dell'edificio e dei relativi impianti già installati; pertanto, doveva essere sottoposta ad una nuova richiesta di rilascio del certificato di Agibilità che non è mai stata presentata.

A seguito di un attento sopralluogo si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Comunicazione Inizio Lavori prot. 7927 del 19/06/2014. Nello specifico, le difformità riscontrate in loco sono le seguenti:

1) le pareti divisorie in cartongesso all'interno del magazzino e del blocco destinato agli spazi espositivi hanno una configurazione differente rispetto a quella riportata nella planimetria catastale allegata alla pratica urbanistica, in particolare su alcuni divisorii interni sono state realizzate delle spallette murarie ortogonali poste ad intervalli regolari utili all'installazione di mensole o scaffali;

2) nell'antibagno al piano primo del blocco uffici è visibile un pilastro mentre nella planimetria il pilastro è inglobato nel divisorio verso la reception.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto presenta le stesse difformità descritte ai punti 1) e 2).

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale delle difformità sarà necessario predisporre una pratica urbanistica CILA per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione pari a € 1.000, quindi si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Successivamente, essendo l'unità immobiliare priva di Agibilità, andrà presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità completa di dichiarazioni di rispondenza degli impianti presenti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese

dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape: non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero. Lo sgombero del mobilio e materiale vario presente all'interno dell'unità immobiliare verrà effettuato a cura e spese della Curatela successivamente all'aggiudicazione.

Inizio vendita: 27.01.2026 ore 9,00

Prezzo base: € 210.938,00 (euro duecentodiecimilanovecentotrentotto/00),

Offerta minima: 158.204,00 (euro centocinquantottomiladuecentoquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila/00).

Lotto 18 (in perizia 12)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato a destinazione commerciale e produttivo con corti esclusive, sito a Montemarciano (An) in via Marina, costituita da un laboratorio artigianale composto da un unico ambiente a tutta altezza e da una parte soppalcata che si sviluppa per tutta la lunghezza ed è raggiungibile per mezzo di una rampa di scale situata a destra dell'ingresso. Al di sotto del soppalco sono presenti alcuni locali accessori quali 3 wc, uno spogliatoio, un ripostiglio e la cabina ENEL che ha accesso autonomo dall'esterno. Le uniche aperture verso l'esterno del laboratorio artigianale sono il portone industriale di ingresso e i lucernai in copertura. Completa la proprietà un locale adibito a cabina Enel ed il lastrico solare attualmente non accessibile in quanto, sul punto di accesso alla copertura individuato catastalmente sul lato del corpo di fabbrica rivolto a nord-ovest, non risulta installato alcun sistema che consenta la salita.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano (An) al Foglio 3, particella 213:

- sub. 44, categoria D/7, rendita € 2.743,00,
- sub. 22, categoria D/1, rendita € 124,00,
- sub. 56, categoria F/5, mq. 455,

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 18, 23, 29, 30 e 58.

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia

117/73 prot. n. 3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia n. 30/74 prot. n. 1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria, di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 872 del 09/05/1995 (pratica n. 408), relativa alla porzione di fabbricato denominata "A" che include il laboratorio artigianale e la cabina ENEL distinti al foglio 3 particella 213 subalterno 22 e 44.

Si precisa che alle domande di sanatoria erano stati allegati:

- un certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile relativo alla costruzione dello stabilimento produttivo (fabbricato "A") attestante la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 1684 del 25/11/1962;
- gli elaborati grafici relativi allo stato precedente alla realizzazione delle volumetrie abusive (tra cui la porzione di fabbricato denominata "D");
- una dichiarazione di non necessità dell'attestato di idoneità statica relativo alle opere realizzate senza titolo in quanto di volumetria inferiore a 450 mc.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto della Concessione Edilizia n.06 del 07/02/2003 per Ristrutturazione e riconversione dell'immobile a carattere produttivo e della successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 48 del 23/12/2004.

In seguito, il laboratorio artigianale e la cabina ENEL sono stati oggetto degli interventi autorizzati con le DIA prot. n.297 del 11/01/2005 (pratica n.3) e DIA prot. n. 17471 del 19/11/2007 (pratica n. 200), finalizzati al completamento dei lavori autorizzati con la C.E. n. 6/2003 e al contempo ad adattare le unità immobiliari alle specifiche esigenze degli utilizzatori.

Per l'unità immobiliare distinta al sub.44 è stata depositata la Richiesta di Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003, concessa con silenzio assenso.

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi del deposito è conforme agli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: Denuncia di Inizio Attività prot. n. 200 del 19/11/2007.

La planimetria catastale corrisponde alla pianta allegata alla Denuncia di Inizio Attività prot. n. 200 del 19/11/2007.

Non è stato possibile accedere alla cabina ENEL, pertanto la conformità urbanistica e

catastale dell'unità immobiliare non può essere attestata. Si rileva che sulla cabina ENEL sussiste una servitù di fatto in favore dell'ente gestore dell'energia elettrica.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: il laboratorio artigianale è occupato giusta autorizzazione del GD con contratto di occupazione temporanea risolutivamente condizionato all'aggiudicazione o all'ordine del Giudice.

Inizio vendita: 27.01.2026 ore 9,10

Prezzo base: € 83.813,00 (euro ottantatremilaottocentotredici /00),

Offerta minima: 62.860,00 (euro sessantaduemilaottocentosessanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Lotto 19 (in perizia 13)

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato a destinazione commerciale e produttivo con corti esclusive, sito a Montemarciano (An) in via Marina, costituita da un laboratorio artigianale composto da un unico ambiente a tutta altezza e da una parte soppalcata raggiungibile per mezzo di una rampa di scale in cui sono stati ricavati alcuni ambienti di servizio: uno spogliatoio con docce e un wc al piano terra un deposito e un wc al piano soppalco. Le uniche aperture verso l'esterno del laboratorio artigianale sono il portone industriale di ingresso e i lucernai in copertura. Completa la proprietà la corte esclusiva ed il lastrico solare attualmente non accessibile in quanto, sul punto di accesso alla copertura individuato catastalmente sul lato del corpo di fabbrica rivolto a nord-ovest, non risulta installato alcun sistema che consenta la salita.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano (An) al Foglio 3, particella 213:

- sub. 45, categoria D/7, rendita € 5.248,00,

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 18, 29, 30 e 58.

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato edificato in virtù della Licenza Edilizia 117/73 prot. n. 3267/73 del 08/11/1973 e successiva Licenza Edilizia n. 30/74 prot. n. 1465/74 del 04/07/1974. Nel tempo l'edificio è stato oggetto di interventi eseguiti senza titolo edilizio che sono stati regolarizzati ai sensi della Legge n. 47 del 28/02/1985 a seguito di rilascio di una serie di Concessioni Edilizie in Sanatoria, di cui la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 872 del 09/05/1995 (pratica n. 408), relativa alla porzione di fabbricato denominata "A" che include il locale artigianale ed il lastrico solare distinti al foglio 3 particella 213 subalterno 45 e 57.

Si precisa che alle domande di sanatoria erano stati allegati:

- un certificato rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile relativo alla costruzione dello stabilimento produttivo (fabbricato "A") attestante la perfetta rispondenza dell'opera eseguita alle norme per l'edilizia antisismica, ai sensi dell'art. 37 della legge n. 1684 del 25/11/1962;
- gli elaborati grafici relativi allo stato precedente alla realizzazione delle volumetrie abusive (tra cui la porzione di fabbricato denominata "D");
- una dichiarazione di non necessità dell'attestato di idoneità statica relativo alle opere realizzate senza titolo in quanto di volumetria inferiore a 450 mc.

Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto della Concessione Edilizia n.06 del 07/02/2003 per Ristrutturazione e riconversione dell'immobile a carattere produttivo e della successiva Variante autorizzata con Permesso di Costruire n. 48 del 23/12/2004.

In seguito, il laboratorio artigianale e la cabina ENEL sono stati oggetto degli interventi autorizzati con le DIA prot. n.297 del 11/01/2005 (pratica n.3) e DIA prot. n. 17471 del 19/11/2007 (pratica n. 200), finalizzati al completamento dei lavori autorizzati con la C.E. n. 6/2003 e al contempo ad adattare le unità immobiliari alle specifiche esigenze degli utilizzatori.

Per l'unità immobiliare distinta al sub. 45 è stata depositata la Richiesta di Agibilità prot. 6798 del 09/05/2003, concessa con silenzio assenso.

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune: DIA prot. n. 17471 del

19/11/2007. Nello specifico, le difformità riscontrate sono le seguenti:

1) Allo stato di fatto il subalterno 45, presenta tre porte lungo la partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale adiacente (subalterno 43), le quali non sono state rappresentate nell'elaborato grafico allegato alla DIA.

Tuttavia, si precisa che è stata depositata dal C.T.U. una SCIA in sanatoria relativa ad opere realizzate in difformità rispetto allo stato autorizzato con la DIA prot. n.17471 del 19/11/2007, relativa alle unità immobiliari censite al catasto urbano al foglio 3 particella 213 subalterni 40-41-43 in cui sono state inserite nella partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale in oggetto le tre aperture; pertanto, si ritiene che la conformità urbanistica sia verificata.

La planimetria catastale corrisponde perfettamente alla pianta allegata alla DIA prot. n. 17471 del 19/11/2007, quindi non riporta le tre porte sulla partizione muraria a confine con il laboratorio artigianale distinto al subalterno 43.

Per la regolarizzazione catastale delle difformità sarà necessario provvedere alla variazione catastale del laboratorio artigianale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: il laboratorio artigianale è occupato giusta autorizzazione del GD con contratto di occupazione temporanea risolutivamente condizionato all'aggiudicazione o all'ordine del Giudice.

Inizio vendita: 27.01.2026 ore 09,20

Prezzo base: € 138.938,00 (euro centotrentottomilanovecentotrentotto /00),

Offerta minima: 104.204,00 (euro centoquattromiladuecentoquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

Lotto 21 (in perizia 16)

Piena proprietà (1/1) di aree urbane con possibilità edificatoria site a Montemarciano (An) in via Marina, costituite da appezzamenti di terreno lasciati inculti. Si rileva che sulla superficie delle aree distinte ai subalterni 9 e 17 della particella 213 è presente un piccolo manufatto in c.a. non meglio determinato.

L'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Montemarciano (An) al Foglio

3:

- particella 191, sub. 12, categoria F/1, mq. 300,
- particella 213, sub. 9, categoria F/1, mq. 1552,
- particella 213, sub. 17, categoria F/1, mq. 7805,

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 18, 29 e 30.

Situazione urbanistica e catastale: secondo il Piano Regolatore Generale del Comune di Montemarciano (AN) le aree urbane si trovano per la maggior parte in zona D2 - AREE CON INSEDIAMENTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI, DI RICONVERSIONE PREVALENTEMENTE SITUATI LUNGO LA SS. ADRIATICA, normate dall'art.16/2 delle Norme Tecniche di Attuazione. Soltanto una piccola fascia di larghezza compresa tra i 5 e i 10 metri verso monte ricade in zona E – ZONE AGRICOLE, normate dall'art. 17 delle Norme Tecniche di Attuazione.

A seguito di un confronto tra i parametri urbanistici che caratterizzano la zona D2 e la superficie utile linda edificata è emerso che l'area su cui è stato edificato il complesso commerciale e produttivo ha un potenziale edificatorio residuo, stimato pari ad almeno 10.000 mq di superficie utile linda, il quale potrebbe essere realizzato o per l'ampliamento dell'edificato esistente o per la costruzione di nuovi corpi di fabbrica sulle aree libere. Da un confronto con l'ufficio tecnico comunale la sottoscritta accertato che tale potenziale edificatorio è in capo a tutte le proprietà del complesso produttivo e commerciale; pertanto, la realizzazione di nuove costruzioni presume la cessione dei diritti edificatori da parte degli attuali proprietari degli immobili ivi compresi.

In merito al piccolo manufatto in c.a. edificato sulla superficie delle aree distinte ai subalterni 9 e 17 della particella 213, non è stato reperito alcun titolo edilizio che ne abbia autorizzato la costruzione; pertanto, si ritiene opportuno considerarne la demolizione.

Si precisa che a seguito del trasferimento definitivo del lotto si intenderà costituita ai sensi dell'art. 1062 cod. civ. servitù di passaggio a carico del sub. 17 ed a favore della particella 113 attualmente interclusa del medesimo foglio.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.

46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: libero.

Inizio vendita: 27.01.2026 ore 09,30

Prezzo base: € 42.188,00 (euro quarantaduemilacentottantotto/00),

Offerta minima: 31.641,00 (euro trentunomilaseicentoquarantuno/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00).

Il tutto come meglio consultabile nelle perizie di stima agli atti cui si rimanda.

ASTE GIUDIZIARIE® Condizioni della vendita

Art. 1 Modalità di partecipazione

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore sottoposto a liquidazione giudiziale e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Non è possibile presentare offerte per conto di terzi o per persona da nominare.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 26.01.2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n° 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n° 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n° 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n° 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Ancona Liquidazione Giudiziale 48/2023 al seguente IBAN IT 94 X 01030 02610 000000246784; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale "versamento cauzione lotto ... (indicare numero lotto)", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta presentata per mezzo della piattaforma telematica è da intendersi irrevocabile.

Gli offerenti, sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in

materia, ai sensi degli art. 19, 46 e 47 del D.P.R. n° 445/2000, consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo D.P.R. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dovranno dichiarare, ai fini della presentazione dell'offerta, che non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali.

Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso.

Art. 2 Esame delle offerte e svolgimento dell'asta

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dai sottoscritti Curatori solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (**tanto**, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara inizierà subito dopo l'apertura delle buste e terminerà il 28.01.2026 alle ore 15:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Art. 3 Aggiudicazione

Entro il giorno di chiusura della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, i sottoscritti curatori procederanno all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si fa presente che, ai sensi dell'art. 217 CCII il Giudice Delegato, ricorrendo le condizioni ivi previste, con decreto motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi, ovvero nel termine di 10 giorni dal deposito di cui all'art. 216, comma 9, CCII, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'ordinanza di vendita, in misura non superiore ad un quarto, il Giudice Delegato può impedire il perfezionamento della vendita in presenza di concreti elementi idonei a dimostrare che un nuovo esperimento di vendita può consentire, con elevato grado di probabilità, il conseguimento di un prezzo perlomeno pari a quello stabilito.

Resta inteso che l'aggiudicazione all'esito della gara, non avrà valore di trasferimento della proprietà che avverrà soltanto al momento del rogito notarile.

Art. 3 Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà

La vendita è soggetta ad I.V.A. ed alle imposte di registro, ipotecaria e catastali.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

Il mancato versamento del saldo nei termini e modalità indicate comporta l'integrale perdita della cauzione, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno a favore della Curatela.

L'atto di trasferimento avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo, presso il Notaio che verrà incaricato dai sottoscritti Curatori. Sono a completo carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese notarili ed accessorie che dovranno essere versate nel medesimo termine indicato per il versamento del saldo prezzo.

Gli effetti della presente vendita decorreranno dalla data di stipula dell'atto notarile di trasferimento della proprietà. La data di stipula dell'atto di cessione verrà comunicata dai sottoscritti Curatori all'aggiudicatario a mezzo p.e.c..

Successivamente alla stipula dell'atto notarile il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo ai sensi dell'art. 217, comma 1, CCII, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura. Le spese relative sono a completo carico del soggetto aggiudicatario.

Qualora per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione l'offerente intenda avvalersi di mutuo fondiario, detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata ai sottoscritti Curatori.

Art. 4 Condizioni di vendita

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla Legge n° 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con esonero della Liquidazione Giudiziale da ogni responsabilità e garanzia per vizi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

In particolare, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze di inventario e/o perizia, né l'effettiva trasferibilità dei rapporti e/o diritti e/o contratti che costituiscono il compendio, che verrà quindi trasferito "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e diritto in cui si troverà al momento della consegna". Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali

dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo. Per tutto quanto qui non previsto o differentemente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

La Curatela non risponde, altresì, di eventuali oneri o costi nei confronti di enti locali legati alla costruzione e/o all'urbanizzazione di aree.

Saranno a carico della parte aggiudicataria costi per allineamenti e regolarizzazioni tecnico/catastali e urbanistico/edilizie, nonché quelli inerenti alla redazione dell'attestato di prestazione energetica se necessario.

La cessione avverrà pure senza alcuna garanzia per mancata o tardiva attuazione di obblighi.

La cessione non include gli arredi eventualmente presenti all'interno degli immobili, fatta eccezione per quelli che saranno ivi abbandonati dai vari affittuari ed occupanti successivamente alla scadenza del contratto e/o liberazione. Le unità immobiliari occupate al momento della vendita saranno quindi consegnate ai vari aggiudicatari nello stato di fatto in cui si trovano al momento del trasferimento. L'aggiudicatario non potrà chiedere né pretendere dai Curatori lo sgombero del mobile e materiale vario presente all'interno dell'unità immobiliare occupata al momento della vendita.

La partecipazione alla vendita comporta piena ed incondizionata conoscenza ed accettazione di tutti gli aspetti afferenti alle unità immobiliari in vendita e la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, con la conseguenza che mai l'offerente potrà opporre mancata conoscenza su circostanze, di fatto e/o diritto, influenti sulla vendita, comprese quelle afferenti le autorizzazioni amministrative tutte, loro validità ed efficacia. Sarà pertanto compito degli interessati verificare con congruo anticipo, sotto ogni profilo, in fatto ed in diritto, lo stato dei beni e della contrattualistica in corso e del relativo stato di attuazione.

Per ogni informazione e miglior valutazione e comunque per tutto quanto non compreso nel presente avviso, si rimanda agli allegati peritali, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente bando. La Liquidazione Giudiziale non assume alcun obbligo con riguardo alla veridicità, correttezza e completezza delle informazioni e/o documentazione fornita dal consulente tecnico nominato.



Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n° 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla stipula dell'atto di vendita.

Il presente annuncio non costituisce ad alcun effetto proposta contrattuale, né offerta al pubblico ex art. 1336 c.c., né sollecitazione all'investimento ai sensi dell'art. 94 D. Lgs. 58/98.

Art. 5 Pubblicità

Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva, le modalità di partecipazione alla stessa e la visione del compendio immobiliare, gli interessati potranno contattare i sottoscritti Curatori ai seguenti recapiti:

Avv. Pamela Bracalente e-mail bracalente@sassarolipica.it – tel. 071 2900706,

Dott. Marco Maria Menicucci e-mail m.m.menicucci@studio-menicucci.it – tel. 0731 233567.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n° 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586 20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00.

Per ogni miglior valutazione si rimanda agli allegati previsti e richiamati nel presente avviso.

Si indica di seguito l'indirizzo p.e.c. della procedura

lg48.2023ancona@pecliquidazionigiediziali.it.

Il trattamento dei dati inviati dai soggetti interessati si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento m° 679/2016 8GDPR) e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di rendere pubblica la procedura competitiva e rendere massima la partecipazione, il presente avviso viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti autorizzati.

La società Aste Giudiziarie In linea s.p.a. è l'unica autorizzata alla pubblicazione dei beni oggetto del presente avviso.





Allegati:

Perizia di stima, planimetrie catastali, documentazione fotografica.

Ancona, 20 novembre 2025



I Curatori

Avv. Pamela Bracalente

Dott. Marco Maria Menicucci



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009