TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE STEEL LINE S.R.L. (N. 57/2025)

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Maria Letizia Mantovani

CURATORI: Dott.ssa Simona Amodio e Avv. Maria Claudia Del Savio

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA TELEMATICA ASINCRONA

I sottoscritti Avv. Maria Claudia Del Savio e Dott.ssa Simona Amodio con studio in Ancona, rispettivamente in via Lungomare Vanvitelli n.6 e Corso Mazzini n.156, nominati Curatori della procedura di liquidazione giudiziale in epigrafe indicata, in esecuzione del supplemento al programma di liquidazione approvato dal G.D. ex artt. 213 co.6 CCII e 140 co.4 CCII in data 06-09/11/2026 e della ulteriore autorizzazione con decreto del G.D. ex art. 213 co. 6 CCII e 140 CCII in data 13/11/2026

AVVISANO

che il giorno **12 gennaio 2027 alle ore 11:00** presso lo studio del Curatore avv. Maria Claudia Del Savio procederanno all'apertura delle buste contenenti le offerte irrevocabili di acquisto dei beni immobili e mobili di seguito descritti ed alla consequenziale gara di vendita giudiziaria senza incanto, con modalità telematica asincrona ai sensi del D.M. Giustizia n. 32/2015, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 seguendo la procedura e i termini indicati nel presente avviso e nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" di seguito indicato.

La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

I beni vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura. Nessuna eccezione può essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri. La presente vendita non è, infatti, soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti e/o necessari per ovviare alla mancanza di certificazioni, vizi anche se occulti e/o comunque non evidenziati nell'inventario e nella perizia allegati, non potranno dar luogo a nessuna eccezione da parte dell'aggiudicatario e/o ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

La vendita forzata non potrà essere revocata per alcun motivo, fatto salvo il disposto dell'art. 217 CCII, ai sensi del quale, il Giudice delegato, su istanza del debitore, del comitato dei creditori o di altri interessati, previo parere dello stesso comitato dei creditori, può sospendere, con decreto motivato, le operazioni di vendita, qualora ricorrano gravi e giustificati motivi ovvero, su istanza presentata dagli stessi soggetti entro dieci giorni dal deposito di cui all'articolo 216, comma 9, può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello ritenuto congruo. Se il prezzo offerto è inferiore, rispetto a quello indicato nell'avviso di cui al comma 5 o 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA". LOTTO UNICO

DESCRIZIONE BENI E DATI CATASTALI:

Piena proprietà di appartamento posto al secondo piano (scala C, int. C24) e box auto, interno a garage condominiale al piano interrato, ubicati a Trecastelli (AN) - frazione Ponte Rio – viale Martin Luther King n.40, descritti al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli rispettivamente al F.3 Mapp.1059 Sub.49 Cat.A2 classe 2, s.c. 47 mq, Rendita € 216.91 (appartamento) e F.3 Mapp.1059 Sub.61 Cat.C6, s.c. 13 mq, Rendita € 14.25 (box auto), oltre ai diritti sui b.c.n.c. individuati, quanto all'appartamento, nelle parti comuni dell'intero fabbricato (contatori, vano scala, ascensore e percorsi pedonali), quanto al

box auto individuati nel b.c.n.c. identificato al F. 3, particella 1059 sub 1. Il complesso edilizio di cui i suddetti beni fanno parte è denominato "*Residence Verde-Casa/Corpo A-B-C*" ed è costituito da tre palazzine, identificate con le lettere A, B e C, sviluppate su quattro piani fuori terra e dotate di un piano interrato comune a tutte dove sono ricavati i box garage e le cantine. In particolare, l'appartamento fa parte della palazzina denominata" C" ed il box auto fa parte della palazzina denominata "A".

L'accesso all'appartamento avviene dal portoncino, che apre alla destra per chi sale le scale condominiali, scala C (comprensiva di ascensore condominiale). L'appartamento è costituito da soggiorno-cucina, una camera, un ripostiglio, un bagno e due balconi, a cui si accede, balcone 1, dal soggiorno, lato Nord-Est, e, balcone 2 lato Nord- Ovest, dal ripostiglio o dalla camera da letto. L'unità ha una superficie lorda totale di 43 mq oltre a 12 mq di balconi; l'altezza interna è 2,70 m.

L'appartamento include il mobilio di cui al n. 115 dell'elenco allegato al verbale di inventario, ivi meglio descritto e consistente in un armadio, un tavolo con 4 (quattro) sedie e forno Electrolux. La minore quantità e/o qualità e/o lo stato di detto mobilio non potranno formare oggetto di eccezione alcuna da parte dell'aggiudicatario.

L'accesso carrabile al box auto avviene dalla rampa comune, protetta da sbarra elettrica con telecomando con ingresso dal civico 40 di viale Martin Luther King e quello pedonale dalla scala A (comprensiva di ascensore condominiale).

CONFINI

L'appartamento confina da nord ed in senso orario: prospetto Nord–Est affaccio su corte privata altra proprietà, vano scala condominiale, altra proprietà distinta al Catasto fabbricati del Comune di Trecastelli, al F.3 MApp.1059 Sub.48, prospetto Nord-Ovest affaccio su corte privata altra proprietà, salvi altri e più esatti confini. Il box auto confina da nord ed in senso orario con ascensore condominiale, scala A, box auto altra proprietà distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 sub.60, corsia di manovra condominiale box auto altra proprietà, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli al F.3 Mapp.1059 sub.62, salvi altri e più esatti confini.

PARTI COMUNI:

L’appartamento ed il box auto hanno le parti strutturali in comune con il resto dell'immobile oltre ai beni comuni non censibili sopra indicati.

STATO CONSERVATIVO:

Il fabbricato è stato edificato in forza di PdC del 2007 ed è in buono stato di manutenzione, buone finiture. Internamente, l'appartamento ha pavimenti, rifiniture, rivestimenti, infissi interni/esterni, di buona qualità. Relativamente al box auto lo stato manutentivo interno rispecchia le caratteristiche e le finiture conformi all’uso specifico dei locali destinati ad autorimessa.

NORMATIVA URBANISTICA:

PRG Città Trecastelli – Tavola P 3.1 Monterado

Zona C ART.50 - Zone Territoriali Omogenee “C”

Sottozona C1 M ART. 58 - - RESIDENZIALE - TERZIARIA DI ESPANSIONE CON DENSITA EDILIZIE MEDIO ALTE

REGOLARITÀ EDILIZIA E CORRISPONDENZA CATASTALE:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967 e non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, diritti demaniali o usi civici e l'immobile risulta agibile. L'immobile è stato realizzato sulla base dei seguenti titoli edilizi rilasciati dal Comune di Monterado (ora Trecastelli):

– Permesso di Costruire n. 18/2007 del 06/08/2007 (Pratica edilizia n. 12/2007, Prot. n. 1660 del 21/03/2007), Costruzione fabbricato residenziale corpi A-B-C della lottizzazione "Verde Casa";

– Variante a P.C. con D.I.A. del 05/02/2010, Prot. 826 (Pratica Edilizia n. 07/2010). Successivamente si è ottenuto il Certificato di Agibilità parziale n. 18/2011 del 01/10/2011

Deposito Genio Civile:

- Deposito del progetto alla Provincia di Ancona - Settore Governo del Territorio - Unità Operativa Sismica- Progetto n. 1721/07 del 17/09/2007 - succ. Variante n.1397/08 del 05/08/2008
- Certificato di collaudo statico e conformità 23/09/2010.

Relativamente all’appartamento sussiste altresì:

- S.C.I.A. edilizia pervenuta in data 08/10/2025, protocollo n. 11893, pratica 456/2025, per l'accertamento di conformità delle opere in oggetto sull'immobile di civile abitazione sito in loc. Ponte Rio, viale Martin Luther King n.40, distinto al catasto fabbricati alla Sezione A Foglio 3 Mapp.1059 Sub. 49; PRATICA EDILIZIA N. SUE/8831/2025. Documentazione integrativa prot. n. 1508 del 09/02/2026, prot. n. 3232 del 19/03/2026, prot. n. 3935 del 07/04/2026 e prot. n. 4860 del 04/05/2026. La pratica edilizia risulta completa di tutta la documentazione prevista dalla normativa vigente, pec Comune del 08/05/2026.

Certificato di regolare esecuzione e rispondenza per interventi privi di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici (art. 94-bis comma 1 lettera c) d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 2 L.R. 04 gennaio 2018, n. 1) del 26/02/2026

- SCA prot.n. 6344 del 10/06/2026 (allegate certificazioni degli impianti, nuovo accatastamento e certificato di regolare esecuzione opere prive di rilevanza).

Il CTU afferma che sia l'appartamento sia il box auto risultano agibili e che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto legittimato presso la PA (per quello fatto vedere e consegnato durante l'accesso agli atti).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Il CTU riferisce che relativamente all'appartamento

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Classe energetica E del 10/06/2026.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Impianto elettrico funzionante di tipo sottotraccia – dotato di dispositivo di protezione salvavita, completo di dichiarazione DiCo.
- Esiste la dichiarazione di rispondenza dell'impianto termico. Dichiarazione di Rispondenza dell'impianto termico (caldaia a condensazione 25KW) e di adduzione del gas.

Il CTU riferisce che relativamente al box auto:

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Impianto elettrico funzionante di tipo sottotraccia.
- Controllo di prevenzione incendi –Pratica PI n.35206- rispetto delle prescrizioni – rilasciato il 13/08/2024. Scadenza Scia antincendio 06/03/2029.

STATO DI OCCUPAZIONE:

Il lotto in oggetto è attualmente occupato in forza di contratto di locazione di natura strettamente transitoria nelle more delle procedure di vendita necessarie per la liquidazione del patrimonio della società in liquidazione giudiziale, al fine di effettuare le aste necessarie per arrivare alla cessione del medesimo patrimonio immobiliare. Il contratto ha effetto per 12 mesi e cesserà il 14/07/2027 senza bisogno di disdetta alcuna, ed inoltre in virtù della natura transitoria il contratto si intenderà *ipso jure* risolto nel caso in cui, ancor prima della scadenza del suddetto termine, l'immobile dovesse essere aggiudicato a terzi in sede di asta.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI:

Vi sono oneri condominiali insoluti.

L'amministrazione condominiale ha commissionato ad un tecnico di propria fiducia rilievi sui luoghi oggetto di reflusso di sostanze organiche liquide e solide in corrispondenza del la fossa IMHOFF del corpo di fabbrica "C" individuato con il civico 40; nelle conclusioni al proprio elaborato, il professionista incaricato dall'amministrazione condominiale riferisce che "*dopo accurata analisi dello stato di fatto anche sul sistema di raccolta, trattamento e deflusso dei reflui organici degli altri Corpi di fabbrica (Corpo A e B) del tutto identici a quelli del Corpo C può affermare:*

- *il perfetto e regolare funzionamento dei sistemi fognario degli adiacenti Corpo A e Corpo B che hanno condotte, tracciati, pozzetti di raccordo e ispezione, IMHOFF del tutto analoghi a quelle del Corpo C –*
- *il regolare funzionamento e dimensionamento della fossa IMHOFF del Corpo C –*
- *un modesto avvallamento (alcuni cm.) della condotta orizzontale di raccordo delle colonne di scarico del Corpo C, lato retro ingresso, che non si ritiene possa essere causa delle ostruzioni e/o dei reflussi –*

Per eliminare il problema dei continui reflussi necessita in prima fase verificare l'effettiva causa degli stessi: si propongono in prima fase controlli di verifica al fine di evitare interventi sanatori particolarmente invasivi e costosi. Per questo si consigliano alcune fasi di verifica per accertare le reali cause dei reflussi:

1. Comunicazione immediata ai condomini del Corpo C per il regolare uso dello scarico dei vasi dei bagni nei quali può essere scaricata solo acqua di pulizia, liquidi sanificatori e disinfettanti, carta igienica. Da evitare assolutamente lo scarico negli stessi di fili interdentali, garze, assorbenti, cotone come rilevati nell'ispezione del 07.10 u.s. –

2. Ripristino dei tappi rotti e rimossi nelle braghe di raccordo e ispezione delle condotte di scarico –

3. Tentativo di abbassare il livello della fossa IMHOFF con posizionamento momentaneo di una pompa di sollevamento liquido organico "nero" con scarico direttamente nel pozzetto di raccolta degli scarichi condominiali "neri e biondi", previa messa in sicurezza tramite delimitazione e segnalazione della zona interessata dal posizionamento della pompa e condotta di scarico –

Per ciascuna prova di cui ai precedenti punti dovrà controllarsi periodicamente il funzionamento degli scarichi ispezionando e verificando il livello dei liquidi e lo scarico nei pozzetti di raccordo e ispezione delle colonne di scarico a monte della fossa IMHOFF del Corpo C e dello scarico della stesa fossa alla condotta generale di raccolta e deflusso dei reflui condominiali.

Al termine delle verifiche come sopra descritte si potrà meglio comprendere le effettive cause di reflusso e progettare un intervento sanatorio definitivo il meno invasivo e più economico possibile."

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata agli e pubblicata nei siti preposti, a cui si rimanda, e dalla relazione tecnica trasmessa alla curatela dall'amministrazione condominiale in data 09/11/2026, che sarà resa disponibile a richiesta del/dei potenziali interessati e che, ove non richiesta, si darà in ogni caso per acquisita, conosciuta ed accettata senza riserva alcuna.

Prezzo base: € 86.400,00 (euro ottantaseimilaquattrocento/00) oltre imposte come per legge [si precisa che il prezzo - base d'asta si riferisce per euro =400,00= (quattrocento/00) al mobilio]

Offerta Minima: €64.800,00 (euro sessantaquattromilaottocento/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Le offerte saranno soggette alle condizioni, termini e modalità indicati ai paragrafi successivi nonché alle condizioni stabilite nel "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

Ciascun interessato può partecipare alla procedura competitiva di vendita depositando un'offerta di acquisto ove dovrà indicare il lotto che intende acquistare ed il relativo prezzo di acquisto, che non deve essere inferiore all'offerta minima sopra riportata.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, 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. Il "*Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" è consultabile all'indirizzo http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12:00 del giorno 11/01/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita),** inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.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).

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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 dell'offerente. 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese aggiornato all'attualità da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma del Codice Civile;

– 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/dei referenti della procedura (i curatori);

– 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

– 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 versate 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

– se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

– 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), aggiornato all'attualità, 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;

– se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

– la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dai Curatori per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

b. Versamento cauzione/penale.

L'offerente dovrà versare anticipatamente le somme previste per partecipare alla gara (indicate nella voce "*Cauzione*" di cui al precedente par. 1), esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a "*L.G. 57 2025 TRIBUNALE Dl ANCONA - STEEL LINE S.R.L."* e recante codice **IBAN IT 39 K 06230 02602 000015455663** specificando nella causale del bonifico "***L.G. 57/2025 Trib. An. LOTTO UNICO, versamento cauzione***".

Il bonifico con la predetta causale dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente la 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, ciò sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 per partecipare alla gara (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.

In caso di decadenza dell'aggiudicatario, le somme dallo stesso versate per partecipare alla gara saranno trattenute e definitivamente incamerate, come indicato al successivo par.3,a.

In caso di aggiudicazione, le somme versate a titolo di cauzione verranno imputate in conto prezzo di vendita.

c. Esame delle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti.

L'offerta è irrevocabile.

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 Curatori solo nella data ed all'orario fissati per la 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; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 12/01/2027 e terminerà il giorno 19/01/2027 alle ore 12.00.

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.

Nel caso in cui non vi siano 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.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, i Curatori procederanno all'aggiudicazione provvisoria, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) che depositeranno nel fascicolo della procedura ai sensi dell'art. 216 co.9 CCII, comunicando l'aggiudicazione provvisoria all'interessato.

Si ricorda che il Giudice delegato può sospendere le operazioni di vendita e/o impedirne il perfezionamento, ai sensi dell'art. 217 CCII.

d. Visione dei beni.

La richiesta di visione dei beni deve avvenire, ai sensi dell'art. 216 co. 6 CCII, tramite il portale delle vendite pubbliche; in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito https://pvp.giustizia.it, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Per maggiori informazioni si possono contattare i Curatori ai seguenti indirizzi e-mail: claudia.delsavio@gmail.com, simonaamodio@libero.it

Come indicato in premessa, i beni vengono comunque venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come visti e piaciuti, senza alcuna garanzia per l'evizione, carenze, difformità, molestie e pretese di qualsivoglia natura. Nessuna eccezione può essere avanzata dall'aggiudicatario o da altri.

3. SALDO PREZZO E TRASFERIMENTO DEL BENE

a. Termini di pagamento del prezzo di aggiudicazione.

L’aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo oltre all’IVA se ed in quanto dovuta, detratto l’importo già versato a titolo di cauzione, entro il termine di 60 (sessanta) giorni o nel minor termine dallo stesso indicato nella propria offerta, decorrente dalla comunicazione dell’aggiudicazione provvisoria da parte dei Curatori all’indirizzo di posta elettronica indicato dall’aggiudicatario nell’offerta.

I Curatori, contestualmente alla comunicazione di avvenuta aggiudicazione provvisoria, indicheranno all’aggiudicatario l’importo da pagare per i suddetti titoli, salvo conguaglio a credito o debito dell’aggiudicatario a seconda degli importi che risulteranno effettivamente dovuti all’atto di trasferimento del bene e fermo l’obbligo dell’aggiudicatario di corrispondere, inoltre, tutte le altre spese ed imposte dovute per la vendita direttamente allo studio notarile incaricato della stipula dell’atto di trasferimento (v. i*nfra*).

Il versamento del saldo prezzo e dell’IVA se ed in quanto dovuta, detratto l’importo della cauzione già versata, dovrà avvenire con bonifico sul conto corrente della procedura, al codice IBAN sopraindicato, specificando nella causale del bonifico “***L.G. 57/2025 Trib. An. LOTTO UNICO, saldo prezzo aggiudicazione***”, facendo in modo che l’accredito delle somme sia visibile sul conto entro il termine di scadenza sopra indicato e trasmettendo la relativa contabile di pagamento all’indirizzo pec **lg57.2025ancona@pecliquidazionigiudiziali.it** .

b. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento dei beni costituenti il Lotto unico qui posto in vendita avverrà mediante stipula di atto notarile di compravendita a rogito del Notaio dott.ssa Barbara Federici con studio principale in Jesi, via Ancona n. 17/bis, entro 60 (sessanta) giorni dal versamento del saldo prezzo (come specificato nel precedente punto). Il mancato rispetto di tale termine per causa dipendente dall’aggiudicatario comporterà la decadenza dall’aggiudicazione ed il conseguente diritto della procedura concorsuale di trattenere la cauzione versata.

L’importo di tutte le altre spese relative alla vendita - quali (a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo) gli onorari notarili con accessori di legge, le tasse ed imposte di registrazione, trascrizione, ipotecarie e catastali, le spese accessorie, le spese per diritti e bolli - dovrà essere versato

dall'aggiudicatario direttamente al suddetto studio notarile, nel termine che lo stesso studio indicherà all'aggiudicatario e in ogni caso prima della stipula dell'atto di compravendita.

La stipula è subordinata all'avvenuto versamento, direttamente allo studio notarile incaricato della stipula, di tutte le suddette spese. Sono, inoltre, ad integrale ed esclusivo carico dell'aggiudicatario spese e costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

In ogni caso di mancato, insufficiente o tardivo versamento del residuo prezzo e delle spese come sopra indicate, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e sarà confiscata la cauzione, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della procedura di liquidazione giudiziale, potranno essere cancellate, a cura e spese dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta dai Curatori al Giudice delegato solo dopo la stipula dell'atto di trasferimento.

4. PUBBLICITÀ

Il presente avviso e i relativi allegati saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché in www.astetelematiche.it.

5. VARIE

I termini indicati nel presente annuncio a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. I Curatori si riservano di sospendere la procedura di vendita su espressa autorizzazione degli organi della procedura.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nei documenti quivi richiamati, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza**

Per ulteriori informazioni gli interessati potranno contattare i Curatori agli indirizzi mail sopra indicati.

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Ancona, 17 novembre 2026

I Curatori

Avv. Maria Claudia Del Savio

Maria Claudia Del Savio
17.11.2026 09:29:29
GMT+01:00

Dott.ssa Simona Amodio

Firmato digitalmente da
SIMONA AMODIO
C = IT
Data e ora della firma: 17/11/2026 09:39:43