



Ministero delle Imprese  
e del Made in Italy

## AVVISO/REGOLAMENTO DI VENDITA

**Invito alla presentazione di offerte irrevocabili di acquisto migliorative rispetto a quella già pervenuta alla Procedura concorsuale, relative al complesso immobiliare sito nel Comune di Chiaravalle (AN) alla via Campagna di proprietà della G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa**

Il sottoscritto Commissario Liquidatore della procedura G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa,

### PREMESSO CHE

è pervenuta alla Procedura G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa una offerta irrevocabile di acquisto di complessivi € 300.000,00 (euro trecentomila/00) per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Chiaravalle (AN) alla via Campagna e meglio individuato al Catasto del Comune di Ancona:

LOTTO NR.	IMMOB. NR.	FOGLIO	PART.	SUB.	GRAFFATO CON PART.	CAT.	RENDITA
1	1	9	933	100	87+99+33+111	A/2	€ 278,89
	2	9	933	44		C/6	€ 17,04
2	3	9	933	101	88+35+97+103	A/2	€ 278,89
	4	9	933	110		C/6	€ 17,04
3	5	9	933	102	86+98+36+32	A/2	€ 278,89
	6	9	933	65		C/6	€ 22,47
4	7	9	933	103	31+38+85+97	A/2	€ 278,89
	8	9	933	57		C/6	€ 14,72
5	9	9	933	104	89+39	A/2	€ 278,89
	10	9	933	58		C/6	€ 14,72
6	11	9	933	29	84+95+30+96	A/2	€ 278,89
	12	9	933	41		C/6	€ 20,92
7	13	9	933	107	73+24	A/2	€ 371,85
	14	9	933	49		C/6	€ 27,89
8	15	9	933	20	74+23	A/2	€ 371,85
	16	9	933	50		C/6	€ 27,89
9	17	9	933	25	80	A/2	€ 511,29
	18	9	933	40		C/6	€ 17,04
10	19	9	933	26	81	A/2	€ 511,29
	20	9	933	42		C/6	€ 17,04
11	21	9	933	27	82	A/2	€ 511,29
	22	9	933	43		C/6	€ 17,04

12	23	9	933	37	90	A/2	€ 325,37
	24	9	933	64		C/6	€ 17,82
13	25	9	933	77		A/2	€ 418,33
	26	9	933	54		C/6	€ 14,72
14	27	9	933	78		A/2	€ 325,37
	28	9	933	55		C/6	€ 14,72
15	29	9	933	79		A/2	€ 325,37
	30	9	933	56		C/6	€ 14,72
16	31	9	933	91		A/2	€ 328,37
	32	9	933	59		C/6	€ 14,72
17	33	9	933	92		A/2	€ 232,41
	34	9	933	60		C/6	€ 14,72
18	35	9	933	45		C/6	€ 14,72
19	36	9	933	46		C/6	€ 14,72
20	37	9	933	52		C/6	€ 14,72
21	38	9	933	53		C/6	€ 14,72
22	39	9	933	61		C/6	€ 14,72

- l'Autorità di Vigilanza, con provvedimento prot. n. 211959 del 09/10/2025 ha autorizzato il Commissario Liquidatore alla vendita dei beni in questione previa pubblicazione di Avviso/Regolamento di vendita consistente nella pubblicizzazione dell'offerta ricevuta e nell'invito a presentare offerte irrevocabili di acquisto migliorative rispetto a quella già pervenuta alla Procedura concorsuale;

tutto ciò premesso, visto, acquisito e autorizzato

### RENDE NOTO

il seguente Avviso/regolamento di vendita consistente nella pubblicizzazione dell'offerta irrevocabile di acquisto ricevuta e nell'invito a presentare offerte irrevocabili per l'acquisto del complesso immobiliare sito in Chiaravalle (AN) alla via Campagna di proprietà della G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa meglio descritto nella relazione di stima, disponibile in estratto, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), offerte che dovranno essere migliorative rispetto a quella già pervenuta alla Procedura concorsuale.

### BENI OGGETTO DELLA VENDITA

- complesso immobiliare composto da n. 22 lotti, sito nel Comune di Chiaravalle (AN) alla via Campagna libero da persone e cose.

#### Lotto Unico

Acquisto – **con impegno irrevocabile** – del complesso immobiliare sito in Chiaravalle (AN) alla via Campagna e meglio individuato al Catasto del Comune di Ancona composto dai beni descritti nella perizia estimativa dell'arch. Giovanni Savoldini asseverata in data 01/10/2024 e resa disponibile al pubblico nei modi sopra illustrati.

Il prezzo minimo da offrirsi per l'acquisto dei beni, esaminate le relazioni agli atti e considerato che la Liquidazione Coatta Amministrativa non è in condizioni di fornire alcuna garanzia sulla qualità e sullo stato dei beni né tantomeno sulla conformità degli stessi a quanto autorizzato e alle normative vigenti, dovrà essere migliorativo rispetto al prezzo già offerto di € 300.000,00 (euro trecentomila/00), oltre imposte di legge.

## CONDIZIONI

### PRESENTAZIONE OFFERTA

1. L'offerta presentata in busta chiusa deve essere corredata dei **seguenti documenti**:

- **assegno circolare NT intestato a G. BATTISTA PERGOLESİ Soc. Coop. in L.C.A.**, per un importo non inferiore al **10%** del prezzo offerto a titolo di **cauzione**;
- **prezzo base** € 400.000,00 (quattrocentomila/00);
- **offerta minima** € 300.000,00 (trecentomila/00);
- **rialzo minimo** € 10.000,00 (diecimila/00);
- se l'offerente è persona fisica: **il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale** (ed obbligatoriamente la partita IVA se l'offerta viene effettuata nell'ambito dell'esercizio di impresa o professione), **la residenza e, se diverso, il domicilio, lo stato civile, indirizzo e-mail valido ovvero recapito telefonico** (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente risulta coniugato in regime di comunione legale dei beni, devono essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- **fotocopia di un documento d'identità dell'offerente**, se si tratta di persona fisica; se l'offerente è una società vanno trasmessi: **copia del certificato del registro delle imprese, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta** in rappresentanza della società e che parteciperà alla gara, e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, **copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri**;
- se l'offerente è una società, **la denominazione, la sede legale, il codice fiscale dell'impresa, il nome del legale rappresentante**;
- **l'indicazione del bene** per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo** offerto, in numeri e lettere, che non potrà essere inferiore, a pena d'inefficacia, al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita;
- la dichiarazione che l'offerta è **irrevocabile**;
- la dichiarazione di essere **“consapevole delle sanzioni penali per dichiarazioni mendaci, falsità negli atti e uso di atti falsi, previste dall'art. 76 del DPR n. 445/2000”**;

- espressa indicazione di “**aver preso visione della relazione di stima dell’Arch. Giovanni Savoldini e di ben conoscere lo stato di fatto e di diritto dei beni**”;
- la dichiarazione di “**aver preso visione degli immobili oggetto del presente invito ad offrire**”;
- espressa indicazione “**di aver preso visione del presente *Avviso di vendita* e di accettarne integralmente il contenuto, le condizioni e le modalità di vendita ivi indicate senza riserva alcuna**”;
- **l’indicazione del termine di pagamento del prezzo**, che non potrà comunque essere superiore a **120 giorni** dalla data di aggiudicazione (in mancanza di alcuna indicazione il termine s’intenderà di giorni 120);
- **il luogo o domicilio telematico (p.e.c.)** presso cui l’offerente si renderà reperibile per eventuali comunicazioni.

L’offerta, segreta ed irrevocabile, dovrà essere presentata in busta non intestata, chiusa, sigillata e controfirmata sui lembi e recare unicamente la scritta: **G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa** – offerta per complesso immobiliare sito in Chiaravalle (AN) alla via Campagna di proprietà della G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in Liquidazione Coatta Amministrativa, e potrà essere presentata da un procuratore munito di apposita procura autenticata.

**Le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del Notaio Bucci Renato sito in Ancona alla Via Marsala n. 12 entro il termine perentorio del giorno 09/02/2026 ore 12.00.**

2. L’offerente che ha depositato l’offerta in busta chiusa, nel giorno fissato per la vendita, è tenuto a presentarsi **presso lo studio del Notaio Bucci Renato sito in Ancona alla Via Marsala n. 12**; in caso di mancata presentazione e se l’offerta è la sola presentata per quel lotto il bene potrà essere comunque aggiudicato all’offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo a una gara sulla base dell’offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall’offerente non presente.

Non sono ammesse le offerte per telegramma, né quelle condizionate o espresse in modo indeterminato o con semplice riferimento ad altra offerta propria o altrui, nonché quelle pervenute oltre il suddetto termine.

L’offerta dovrà riportare un prezzo non inferiore a quello di cui all’offerta già pervenuta e indicato in premessa.

### **Modalità di svolgimento della gara in caso di offerte plurime**

L’offerente che ha già presentato l’offerta irrevocabile di acquisto è già ammesso di diritto all’eventuale gara tra gli offerenti che si svolgerà nel caso in cui pervengano nei termini e nelle modalità fissata dal presente Avviso/Regolamento di vendita offerte di acquisto migliorative rispetto

all'offerta già ricevuta dalla Procedura concorsuale.

Gli offerenti potranno farsi rappresentare nella gara da un **procuratore** munito di procura risultante da scrittura privata autenticata e accompagnata e da una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del procuratore, salvo che il potere di rappresentanza risulti dal certificato del Registro delle Imprese. L'offerente che presenzierà personalmente avanti il celebrante deve, a pena di esclusione dalla gara, comprendere e parlare correttamente la lingua italiana.

In caso di un'unica offerta valida, il celebrante **pronuncerà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente**. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra tutti gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

L'apertura delle buste e la successiva asta avverrà **presso lo studio del Notaio Bucci Renato sito in Ancona alla Via Marsala n. 12 il giorno 10/02/2026 a partire dalle ore 09.00** alla presenza del Commissario Liquidatore e degli offerenti o dei loro procuratori, se presenti.

Tale orario di inizio della gara risulta indicativo in quanto l'apertura delle buste potrebbe subire ritardi.

Se per l'acquisto del medesimo bene risulteranno presentate più offerte valide, si procederà a **gara sulla base dell'offerta più alta ricevuta.**

Il rilancio minimo è un importo fisso pari ad:

- **€ 10.000,00** (euro diecimila,00);

Le offerte in aumento dovranno essere formulate entro il termine di 60 secondi dall'ultima offerta pronunciata.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, trascorsi 60 secondi dalla formulazione dell'ultimo rilancio e senza che ne sia state effettuati altri.

L'aggiudicazione sarà definitiva una volta avvenuto il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione e degli accessori di legge, salvo quanto previsto dalle condizioni sospensive di cui agli artt. 107 comma 4.

In caso di aggiudicazione per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, III comma, c.p.c. l'avvocato dovrà dichiarare, entro e non oltre tre giorni dalla vendita, le generalità del soggetto a cui l'immobile deve essere definitivamente intestato.

Nel caso in cui il termine di pagamento indicato nell'offerta sia inferiore a quello di cui all'Avviso di vendita, detto termine dovrà essere rispettato dall'aggiudicatario per il pagamento del "saldo prezzo" a pena di decadenza.

La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia dell'atto di trasferimento. Pertanto tutte le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono a carico della parte acquirente.

## **Modalità, termini di pagamento e trasferimento della proprietà**

**1. Pagamenti** – Il pagamento del prezzo battuto all'asta dovrà essere effettuato entro **il termine massimo di 120 giorni** mediante assegni circolari NT intestati alla G. BATTISTA PERGOLESI Soc. Coop. in L.C.A.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere versato **l'importo dovuto per oneri tributari**. Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare di agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione.

**2. Stipula dell'atto di vendita** - La stipula dell'atto di vendita avverrà successivamente all'integrale pagamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte e comunque non oltre 120 giorni dalla data di aggiudicazione, **presso lo studio del Notaio Bucci Renato sito in Ancona alla Via Marsala n. 12** per quanto compatibile con la normativa vigente.

**3.** La mancata presentazione alla stipula dell'atto di vendita presso il Notaio da parte dell'aggiudicatario provvisorio, è da intendersi come rinuncia all'acquisto con relativa rinuncia e perdita della cauzione; il Commissario Liquidatore potrà procedere, a Suo insindacabile giudizio, alla convocazione del concorrente successivamente classificatosi nella graduatoria automaticamente formulatasi in sede di gara di cui al punto con conseguente aggiudicazione definitiva e stipula di atto notarile di vendita al miglior prezzo dallo stesso offerto e desumibile dal verbale di gara redatto.

**4. Informazioni e dichiarazioni** - Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Arch. Giovanni Savoldini (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) pubblicata anche sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano nel presente *Avviso di vendita* le indicazioni e gli accertamenti operati dal medesimo stimatore. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, fermo il disposto di cui all'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Agli effetti del D.M. 22/01/2008 n. 37 e del D.Lgs 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti dell'*Avviso di vendita* e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà esplicitamente la Procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, manifestando di voler assumere direttamente tale incombenza, qualora fosse richiesto.

**5. Regolarità urbanistica e altre disposizioni** - Per quanto riguarda la situazione urbanistica degli immobili si avverte l'aggiudicatario che, in caso di difformità e/o irregolarità, è prevista la possibilità, ove ne ricorrano i presupposti, di avvalersi dell'art. 46 comma 5 del DPR 380/2001, trattandosi di alienazione che conserva natura coattiva.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi Organi.

**6. Cancellazione iscrizioni e trascrizioni** - L'immobile viene venduto **libero** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi che saranno **cancellate a cura e spese della procedura**. Il Ministero Vigilante procederà a emettere l'ordine di cancellazione dopo il saldo integrale del prezzo e delle spese di trasferimento anche fiscali e successivamente al rogito. Il Commissario liquidatore consegnerà copia dell'autorizzazione ministeriale al fine di provvedere alla cancellazione dei gravami. Pertanto tutte le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni sono a carico della parte acquirente.

**7. Garanzie** - La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere anche se occulti, (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici e/o edilizi e/o catastali, ovvero derivati da eventuale necessità di adeguamento degli immobili e/o impianti e/o macchinari e/o di attrezzature, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) e comunque non evidenziati negli atti messi a disposizione dalla Procedura concorsuale, ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo già stata applicata una riduzione di valore, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura, dei suoi Organi. È esclusa qualsiasi responsabilità per la Procedura e dei suoi Organi circa eventuali diritti di terzi sui beni mobili oggetto dell'asta (art. 2920 c.c.).

**8. Spese notarili, accessorie e tributi** - Le spese notarili sono poste interamente a carico dell'aggiudicatario, **così come** le spese di trascrizione e di volturazione. L'eventuale IVA, le altre imposte (eccettuate quelle per legge a carico del venditore), gli altri **oneri fiscali** e diritti (es. relazione ventennale per gli immobili, accatastamento dei singoli lotti, ecc.) sono a completo **carico dell'aggiudicatario**, e sono da saldare prima della sottoscrizione dell'atto traslativo della proprietà, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico, se dovuto, previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Nei casi in cui alla vendita si applicasse il regime fiscale di esenzione dall'Iva, la procedura fallimentare opta fin

da subito per l'applicazione dell'Iva nei modi normali.

**9. Sanatorie** - L'aggiudicatario dovrà altresì provvedere alla sanatoria delle eventuali violazioni della l. n. 47/1985 secondo le prescrizioni impartite all'uopo dall'Autorità Amministrativa.

**10. Imposte, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare** - La presente vendita è soggetta ad IVA secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione; ove ne ricorra l'ipotesi dovrà essere consegnata al Notaio rogante anche la dichiarazione del coniuge non offerente al fine della esclusione del bene dalla comunione legale; l'aggiudicatario sarà tenuto, al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

**11. Trasferimento della proprietà** - La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto in perizia e nella Scheda tecnica del cespite), saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal rogito notarile, che verrà stipulato a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita. La proprietà del bene verrà pertanto trasferita all'aggiudicatario con atto pubblico notarile, per quanto compatibile con la normativa vigente, a seguito dell'integrale versamento del prezzo e dell'importo dovuto per imposte.

**12. Consegna** - L'immobile, salvo il caso in cui sia occupato da un terzo con titolo opponibile alla procedura, sarà liberato, in forza di **ordine di liberazione** ex art. 560 c.p.c., a cura e spese della procedura concorsuale e appena eseguito l'ordine sarà consegnato dal Commissario liquidatore all'acquirente libero da persone o cose. L'esecuzione del titolo avverrà a cura del Commissario liquidatore nelle forme di cui all'art. 560 c.p.c. vigente. Se all'atto del pagamento del prezzo l'immobile risulterà già libero, l'aggiudicatario potrà chiedere di essere immesso immediatamente nel possesso.

La consegna dei beni oggetto del presente Avviso/Regolamento sarà effettuata entro 90 giorni dalla stipula dell'atto notarile di trasferimento dei beni e avverrà nello stato di fatto e di diritto in cui gli stessi si trovano senza alcuna garanzia per vizi o difetti, liberi da ogni altro bene non oggetto del presente bando.

**13. Inadempimento dell'aggiudicatario** - Nel caso di mancato pagamento nei termini per fatto o colpa dell'aggiudicatario, quest'ultimo si **intenderà decaduto dall'aggiudicazione** e la Procedura avrà diritto di **incamerare la cauzione** a titolo di penale e, in caso di successiva vendita del bene ad un **prezzo inferiore, sarà tenuto al pagamento della differenza non incassata a titolo di risarcimento del maggior danno**. In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento, ovvero dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato



la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dall'aggiudicatario decaduto.

### **Disposizioni finali**

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

La vendita avviene alla condizione “**visto e piaciuto nello stato di fatto e diritto in cui si trova l'immobile**” con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive; l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati successivamente all'aggiudicazione. La vendita è a corpo e non a misura e quindi le eventuali differenze di misura non potranno dare luogo a risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La cauzione versata per la partecipazione all'esperimento verrà restituita ai soggetti partecipanti che non risultino aggiudicatari. All'offerente non aggiudicatario la cauzione sarà restituita dopo la l'avvenuta dichiarazione di aggiudicazione definitiva dei beni oggetto della vendita.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti sul contenuto del presente *Avviso di vendita* potranno essere richiesti al Commissario liquidatore tramite pec all'indirizzo pec: lca219.2017ancona@pecliquidazioni.it.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili fino a sette giorni prima della data prevista per la consegna dell'offerta irrevocabile d'acquisto, contattando il Commissario liquidatore con congruo anticipo per fissare un appuntamento. Occorrerà, a tale scopo, inviare una richiesta di sopralluogo all'indirizzo tramite pec: lca219.2017ancona@pecliquidazioni.it. Detta richiesta dovrà indicare il soggetto che effettuerà il sopralluogo (allegare il relativo documento di riconoscimento) e l'indicazione del proprio indirizzo di posta elettronica al quale la Procedura faranno pervenire risposta.

Del presente Avviso/Regolamento sarà data pubblicità a cura di “Astalegale.net”, oltre che sulle testate giornalistiche locali mediante un'unica uscita.

Ancona 05/12/2025

Il Commissario Liquidatore