

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

#### **Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Monia Mancini, (C.F. MNCMNO71M49E388Z) Professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 07.02.2023 nel procedimento esecutivo n. 23/2022 R.Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

**che il giorno 8 maggio 2025, alle ore 9.30, si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei beni immobili di cui al LOTTO 2 (bene 3) – in quinta asta- di seguito indicati e 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.**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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.

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. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici 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.

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 notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E BENI ED  
INDIVIDUAZIONE DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

**LOTTO 2 (BENE 3)**

Diritto di piena proprietà per la quota pari ad 1/1 di terreni ubicati a Genga (AN).

**Nella perizia di stima**, alla quale espressamente si rimanda, l’Esperto del Giudice (di seguito EdG) riferisce che trattasi di terreni della superficie (lorda e netta) di 138.264,00 mq e che “*i beni sono comodamente divisibili in natura*”.

Il compendio pignorato risulta rappresentato all’Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei terreni del Comune di Genga- come segue:

-Fg. 25, part. 233, pascolo, classe 4 -7.300 mq, red. dom. € 2,26, red. agr. € 1,51 (CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 25, part. 235, pascolocesugliato, classe 4 - 4.180 mq, red. dom. € 1,3, red. agr. € 0,86(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 25, part. 236, bosco ceduo, classe 3 - 2.640 mq, red. dom. € 1,77, red. agr. € 0,27(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 25, part. 237, boscoceduo, classe 3 - 1.375mq, red. dom. € 0,92, red. agr. € 0,14(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 27, part. 23, boscoceduo, classe 3 - 1.916 mq, red. dom. € 1,29, red. agr. € 0,2 (CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 1.861 mq e zone destinate alla mobilità per 55 mq)

-Fg. 27, part. 33, pascolo, classe3 -980 mq, red. dom. € 0,4red. agr. € 0,25(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 27, part. 38, boscoceduo, classe 3 -895 mq, red. dom. € 0,6red. agr. € 0,09(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

-Fg. 27, part. 48, boscoceduo, classe 3 -1.130 mq, red. dom. € 0,74 red. agr. € 0,12(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fg. 28, part. 1, pascolocesugliato, classe 2 -2.300 mq, red. dom. € 0,71 red. agr. € 0,48(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fg. 28, part. 3, incolto produttivo, classe 1 -724 mq, red. dom. € 0,07 red. agr. € 0,04(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fg. 28, part. 18, incoltoproduttivo, classe 1 -451 mq, red. dom. € 0,05 red. agr. € 0,02(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fig. 28, part. 27, pascolo cespugliato, classe 2 -460 mq, red. dom. € 0,14 red. agr. € 0,1(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fig. 33, part. 19, prato, classe 2 -1.070 mq, red. dom. € 1,66 red. agr. € 0,55 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 20, seminativo arborato, classe 7 -10.080 mq, red. dom. € 5,21 red. agr. € 3,12 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 9.063 mq e zone destinate alla mobilità per 1.017 mq)
- Fig. 33, part. 21, pascolo, classe 3 -3.040 mq, red. dom. € 1,26 red. agr. € 0,79(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.811 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 1.229 mq)
- Fig. 33, part. 27, seminativo arborato, classe 7 -2.280 mq, red. dom. € 1,18 red. agr. € 0,71(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 28, fabbricato diruto - 275mq(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 29, area rurale -38mq(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 30, incolto-66mq(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 36, seminativo arborato, classe 7 -464mq, red. dom. € 0,24 red. agr. € 0,14 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 37, seminativo arborato, classe 7 -734mq, red. dom. € 0,38 red. agr. € 0,23(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 39, seminativo arborato, classe 7 -360mq, red. dom. € 0,19 red. agr. € 0,11(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 40, seminativo arborato, classe 7 -1.800mq, red. dom. € 0,93 red. agr. € 0,56 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 41, seminativo arborato, classe 7 -520mq, red. dom. € 0,27 red. agr. € 0,16(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 42, seminativo arborato, classe 7 -3.100mq, red. dom. € 1,6 red. agr. € 0,96(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 43, seminativo arborato, classe 7 -320mq, red. dom. € 0,17 red. agr. € 0,1(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 33, part. 44, seminativo arborato, classe 8 -3.780mq, red. dom. € 1,37 red. agr. € 0,59(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)

- Fg. 33, part. 45, seminativo arborato, classe8 -1.420mq, red. dom. € 0,51 red. agr. € 0,22(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 46, seminativo arborato, classe8 -2.100mq, red. dom. € 0,76 red. agr. € 0,33(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 47, seminativo arborato, classe4 -7.120mq, red. dom. € 4,78 red. agr. € 3,52(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 48, seminativo arborato, classe8 -2.360mq, red. dom. € 0,85 red. agr. € 0,37(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 72, seminativo arborato, classe8 -2.560mq, red. dom. € 0,93 red. agr. € 0,4 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 2.277 mq e zone destinate alla mobilità per 283 mq)
- Fg. 33, part. 73, bosco ceduo, classe3 -3.588mq, red. dom. € 2,41 red. agr. € 0,37(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 983 mq e zone delle aree boscate e pascoli interclusi per 2.605 mq)
- Fg. 33, part. 79, seminativo arborato, classe8 -1.900mq, red. dom. € 0,69 red. agr. € 0,29(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.872 mq e zone destinate alla mobilità per 28 mq)
- Fg. 33, part. 74, seminativo arborato, classe8 -3.430mq, red. dom. € 1,24 red. agr. € 0,53(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 2.277 mq e zone destinate alla mobilità per 283 mq)
- Fg. 33, part. 82, seminativo arborato, classe 7 -770 mq, red. dom. € 0,4 red. agr. € 0,24(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 715 mq e zone destinate alla mobilità per 55 mq)
- Fg. 33, part. 83, seminativo arborato, classe 8 -2.080 mq, red. dom. € 0,75 red. agr. € 0,32(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 89, seminativo arborato, classe8 -1.060mq, red. dom. € 0,38 red. agr. € 0,16(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.035 mq e zone destinate alla mobilità per 25 mq)
- Fg. 33, part. 90, seminativo arborato, classe8 -1.500mq, red. dom. € 0,54 red. agr. € 0,23(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.388 mq e zone destinate alla mobilità per 112 mq)
- Fg. 33, part. 126, seminativo arborato, classe 7 -2.380 mq, red. dom. € 1,23 red. agr. € 0,74(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fg. 33, part. 159, seminativo arborato, classe 8 -6.040 mq, red. dom. € 2,18 red. agr. € 0,94(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 33, part. 434, seminativo arborato, classe 7 -480mq, red. dom. € 0,25 red. agr. € 0,15(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 435, seminativo arborato, classe 7 -400 mq, red. dom. € 0,21 red. agr. € 0,12(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 436, seminativo arborato, classe 7 -320 mq, red. dom. € 0,17 red. agr. € 0,1(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 437, seminativo arborato, classe 7 -450 mq, red. dom. € 0,23 red. agr. € 0,14(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 454, seminativo arborato, classe 8 -1.040 mq, red. dom. € 0,38 red. agr. € 0,16(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 455 AA, pascolo, classe 4 -658 mq, red. dom. € 0,2 red. agr. € 0,14(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico e zona destinata alla mobilità)
- Fg. 33, part. 455 AB, seminativo arborato, classe 8 -107 mq, red. dom. € 0,04 red. agr. € 0,02 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico e zona destinata alla mobilità)
- Fg. 33, part. 539, seminativo arborato, classe 8 -1.287mq, red. dom. € 0,47 red. agr. € 0,2(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 550, seminativo arborato, classe 8 -90 mq, red. dom. € 0,03 red. agr. € 0,01 (CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 80 mq e zone destinate alla mobilità per 10mq)
- Fg. 33, part. 551, seminativo arborato, classe 8 -60 mq, red. dom. € 0,02 red. agr. € 0,01(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 33, part. 557, seminativo arborato, classe 8 -365 mq, red. dom. € 0,13 red. agr. € 0,06(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 34, part. 153, pascolo, classe 3 -762 mq, red. dom. € 0,31 red. agr. € 0,2(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 34, part. 195, seminativo arborato, classe 3 -1.280mq, red. dom. € 1,32 red. agr. € 1,19(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 4, incolto produttivo, classe 1 -2.880mq, red. dom. € 0,3 red. agr. € 0,15(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)

- Fg. 35, part. 6, incolto produttivo, classe 1 -1.560 mq, red. dom. € 0,16 red. agr. € 0,08(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 11, boscoce duo, classe 4 -2.320 mq, red. dom. € 0,84 red. agr. € 0,24(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 20, incolto produttivo, classe 1 -1.385 mq, red. dom. € 0,14 red. agr. € 0,07(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 25, incolto produttivo, classe 1 -2.020 mq, red. dom. € 0,21 red. agr. € 0,1(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 27, incolto produttivo, classe 1 -954 mq, red. dom. € 0,1 red. agr. € 0,05(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fg. 35, part. 83, incolto produttivo, classe 1 -660 mq, red. dom. € 0,07 red. agr. € 0,03(CDU zone destinate alla mobilità per 71 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 589 mq)
- Fg. 36, part. 156, seminativo arborato, classe 8 -646 mq, red. dom. € 0,23 red. agr. € 0,1(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 36, part. 231, seminativo, classe 4 -175mq, red. dom. € 0,12 red. agr. € 0,14(CDU zone marginali all'edificato da sottoporre a tutela assoluta)
- Fg. 36, part. 234, pascolo, classe 4 -1.580 mq, red. dom. € 0,49 red. agr. € 0,33(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 36, part. 688, seminativo arborato, classe 8 -527 mq, red. dom. € 0,19 red. agr. € 0,08(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 122 mq e zone marginali all'edificato da sottoporre a tutela assoluta per 405 mq)
- Fg. 46, part. 2, pascolo, classe 5 -3.220 mq, red. dom. € 0,83 red. agr. € 0,5(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 46, part. 4, pascolo arborato, classe 5 -3.120 mq, red. dom. € 0,32 red. agr. € 0,48(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 46, part. 12, pascolo cespugliato, classe 2 -1.640mq, red. dom. € 0,51 red. agr. € 0,34(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 46, part. 14, pascolo cespugliato, classe 2 -2.900 mq, red. dom. € 0,9 red. agr. € 0,6(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fg. 46, part. 18, incolto produttivo, classe 1 -1.530 mq, red. dom. € 0,16 red. agr. € 0,08(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)

- Fig. 55, part. 14, pascolo arborato, classe 2 -694 mq, red. dom. € 0,18 red. agr. € 0,22(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fig. 55, part. 15, pascolo, classe 4 -298mq, red. dom. € 0,09 red. agr. € 0,06(CDU zona delle aree boscate e pascoli interclusi)
- Fig. 55, part. 20, seminativo arborato, classe 8, 5.258 mq, red. dom. € 1,90 red. agr. € 0,81(CDU ambiti di particolare interesse naturalistico per 108 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 5.150 mq)
- Fig. 55, part. 68, incolto produttivo, classe 1 -172 mq, red. dom. € 0,02 red. agr. € 0,01(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 56, part. 283, pascolo, classe 3 -1.430 mq, red. dom. € 0,59 red. agr. € 0,37(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.373 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 57 mq)
- Fig. 56, part. 290, pascolo, classe 3 -348 mq, red. dom. € 0,14 red. agr. € 0,09(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 333 mq e int. Urb. Preventivo per conservazione e recupero patrimonio edilizio per 15 mq)
- Fig. 56, part. 297, incolto produttivo, classe 1 -262mq, red. dom. € 0,03 red. agr. € 0,01(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 56, part. 298, pascolo arborato, classe 4 -576 mq, red. dom. € 0,09 red. agr. € 0,12(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 56, part. 301, pascolo arborato, classe 4 -778mq, red. dom. € 0,12 red. agr. € 0,16(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)
- Fig. 56, part. 304, pascolo arborato, classe 4 -1980mq, red. dom. € 0,31 red. agr. € 0,41(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 1.339 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 641 mq)
- Fig. 56, part. 310, pascolo, classe 3 -540mq, red. dom. € 0,22 red. agr. € 0,14(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 433 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 107 mq)
- Fig. 56, part. 313, pascolo arborato, classe 4 -626mq, red. dom. € 0,1 red. agr. € 0,13(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico per 493 mq e zona delle aree boscate e pascoli interclusi per 133 mq)
- Fig. 56, part. 339, pascolo arborato, classe 4 -300mq, red. dom. € 0,05 red. agr. € 0,6(CDU zona Agricola di particolare interesse paesaggistico)

### **Situazione urbanistica:**

**Dal punto di vista urbanistico** in perizia l'EdG riferisce che *“Trattasi di terreni agricoli per la quasi totalità ricadenti in zona agricola e boschiva salvo: particella 290 del foglio 56 di 15 mq in zona di recupero del patrimonio urbano. Particella 23 del foglio 27 di 55 mq e particella 90 del foglio 33 di 112 mq in zona destinata alla mobilità. Per la particella 28 del foglio 33 è stata presentata SCIA n. 159 e 151 del 14/09/2018 con comunicazione di inizio lavori per il 30/01/2019 con oggetto lavori di manutenzione e ristrutturazione di fabbricato da adibire ad agriturismo. Alla data del sopralluogo era stato impostato il cantiere ma non sono state eseguite opere edili. Per tanto nella presente non si tiene conto di tale dispositivo urbanistico ai fini della valutazione”*.

**Quanto alla regolarità edilizia** l'EdG riferisce che *“Trattasi di terreni agricoli e per la particella 28 del foglio 33 è stata presentata una SCIA n. 159 e 151 del 14/09/2018 con comunicazione di inizio lavori per il 30/01/2019 con oggetto lavori di manutenzione e ristrutturazione di fabbricato da adibire ad agriturismo ma alla data del sopralluogo era stato impostato solo il cantiere. Pertanto non risultano irregolarità”*

### **Situazione Catastale**

**Dal punto di vista catastale**, in perizia l'EdG riferisce che *“i dati catastali corrispondono a quelli reali”* e che *“sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente”*; con l'ulteriore precisazione, sempre da parte dell'EdG in perizia, che *“trattasi di terreni agricoli per lo più incolti localizzati in diverse zone del Comune e su diversi fogli di mappa”*.

**Quanto allo stato conservativo, alle parti comuni, servitù, censo, livello e usi civici** in perizia l'EdG riferisce che i terreni sono *“in normale stato”*, che le parti comuni sono *“non rilevate”* e che *“non rilevate dalla documentazione reperita”* sono anche le servitù, censo, livello e usi civici

**Vincoli od oneri condominiali:** l'EdG riferisce che *“non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Trattasi di terreni agricoli”*.

### **Disponibilità del lotto: libero**

\* \* \*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Prezzo base: 37.624,00 (Euro trentasettemilaseicentoventiquattro/00)**



**Offerta minima: 28.218,00** (Euro ventottomiladuecentodiciotto/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**

**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.**

\* \* \*

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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 7 maggio 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, oltretutto 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 (salva 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 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).

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2022 R.ES. IMM.al seguente **IBAN IT03U010302130000001717172**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. n. 23/2022 R.G.ES. Imm. lotto n. 2 versamento cauzione”, 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](http://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 è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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](http://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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 8 maggio 2025 al 15 maggio 2025 e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

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); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali o iva se dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali o ad iva, nei casi e nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\* \* \*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 23/2022 R.ES.IMM."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\* \* \*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di

vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

**Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato di cui al lotto 2 contattando il Custode giudiziario, Avv. Pamela Bracalente (C.F. BRCPML87M50D542L) Ancona, via I Maggio n. 150/B, telefono: 0712900706, mail: pamelabracalente@libero.it** mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Monia Mancini, in Senigallia (AN), Via Fabrizio Testaferrata n. 16, telefono 071 7928486, mail: av.moniamancini@libero.it.

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 Inlinea 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 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- inserimento annuncio vendita sul sito [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste giudiziarie Inlinea spa, inserimento annuncio di vendita sui siti [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it);
- campagna pubblicitaria social media marketing tramite i social media (facebook e instagram) a cura di Aste giudiziarie Inlinea Spa.

Senigallia / Ancona, li 29 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Monia Mancini