

# TRIBUNALE DI ANCONA

*Sezione Crisi d'Impresa*

Liquidazione Giudiziale n.43/2025

G.D.: Dott.ssa Mantovani Maria Letizia

Curatore: Dott.ssa Giulia Carbini

\* \* \* \*

## **AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA**

### **DIRETTA ALLA STIPULA**

### **DI UN CONTRATTO DI CONCESSIONE A TITOLO**

### **TRANSITORIO DI USO DI FONDI AGRICOLI**

\*

### **I ESPERIMENTO**

Il Curatore della procedura di Liquidazione Giudiziale della SENTINUM Società Agricola Forestale a r.l., Dott.ssa Giulia Carbini - conformemente al programma di liquidazione approvato dal Giudice Delegato ed in forza di espressa autorizzazione alla presente pubblicazione - per mezzo della società Aste Business S.r.l., operante in qualità di soggetto specializzato ex art. 216 comma 2 del nuovo Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza (CCII)

### **AVVISA**

che è avviata la procedura competitiva, aperta a tutti gli interessati, avente ad oggetto l'identificazione **del miglior offerente per la stipula di un contratto** (da qui in avanti anche "*il Contratto*") **di concessione a titolo transitorio di uso di fondi agricoli** *nonché* afferente unità collabenti ed un opificio (da qui in avanti anche "*il Compendio*") appresi alla procedura in questione, secondo la disciplina e le condizioni previste nel presente avviso.

L'asta senza incanto si svolgerà con **modalità telematica asincrona ex D.M. 32/2015** ai sensi dell'art. 216 comma 2 CCII, per mezzo del portale del Gestore della Vendita Telematica [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it), ove risultano identificate come segue:

**Asta n. 3334 – LOTTO UNICO: contratto di concessione a titolo transitorio di uso di fondi agricoli *nonché* afferente unità collabenti ed opificio ivi siti.**

**Trattasi, in particolare, di un complesso immobiliare sito nel Comune di Sassoferrato (AN), composto da: n.4 unità collabenti, n.1 opificio e n. 866.468 metri quadri di terreni agricoli.**

\* \* \*

**Definizioni delle parti ai fini del presente avviso:** per “*Curatela*” o “*Procedura*” si intende la Liquidazione Giudiziale della SENTINUM Società Agricola Forestale a r.l.; per “*Miglior offerente*” si intende il soggetto che risulterà aver offerto - nei termini e nelle modalità previste - il canone economicamente più elevato; per “*Affittuario*” si intende il soggetto che abbia effettivamente sottoscritto il Contratto.

\* \* \*

L’asta ha dunque ad oggetto l’identificazione del miglior offerente per la **stipula di un contratto** di concessione a titolo transitorio di uso di fondi agricoli ed *offerente* altresì unità collabenti ed un opificio di seguito indicati:

**Identificazione catastale:** di seguito si riporta l’analitico elenco del Compendio, come rappresentato all’Agenzia del Territorio di Ancona — Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato (AN):

a) Catasto Fabbricati:

- Foglio 23, particella 418, Cat. F/2 - unità collabente
- Foglio 29, particella 364/3, Cat. F/2 - unità collabente
- Foglio 29, particella 364/4, Cat. D/10 - opificio, rendita Euro 1.396,80=
- Foglio 29, particella 382, Cat. F/2 - unità collabente
- Foglio 30, particella 306, Cat. F/2 - unità collabente

b) Catasto Terreni:

- Foglio 23, particella 171 – seminativo — superficie mq.7180=
- Foglio 23, particella 172 – bosco misto — superficie mq.4660=
- Foglio 23, particella 173/AA – seminativo — superficie mq.11077=
- Foglio 23, particella 173/AB – bosco misto – superficie 3713 mq
- Foglio 23, particella 184/AA – bosco misto — superficie mq.1208
- Foglio 23 particella 184/AB – pascolo – superficie 52 mq=
- Foglio 23, particella 185 – bosco misto — superficie mq.842=
- Foglio 23, particella 186/AA – bosco alto — superficie mq.439=
- Foglio 23, particella 186/AB – pascolo — superficie mq.519=
- Foglio 23, particella 190/AA -bosco misto — superficie mq.1954
- Foglio 23, particella 190/AB – pascolo – superficie 891 mq=
- Foglio 23, particella 191 – seminativo — superficie mq.4235=
- Foglio 23, particella 192 – bosco misto — superficie mq.810=
- Foglio 23, particella 193 – seminativo — superficie mq.1328=
- Foglio 23, particella 194/AA – seminativo — superficie mq.8500=
- Foglio 23, particella 194/AB – seminativo arb. — superficie mq.740=

- Foglio 23, particella 203/AA – pascolo arb. — superficie mq.300=
- Foglio 23, particella 203/AB – seminativo arb. — superficie mq.5600=
- Foglio 23, particella 239 – seminativo arb. — superficie mq.215=
- Foglio 23, particella 240 – seminativo — superficie mq.45=
- Foglio 23, particella 242/AA – seminativo — superficie mq.209=
- Foglio 23, particella 242/AB – pascolo — superficie mq. 1591=
- Foglio 23, particella 243/AA – bosco ceduo — superficie mq.1150=
- Foglio 23, particella 243/AB – pascolo arb. — superficie mq.3300=
- Foglio 23, particella 250/AA – prato — superficie mq.6=
- Foglio 23, particella 250/AB – seminativo – superficie mq.10=
- Foglio 23, particella 251 – seminativo — superficie mq.2644=
- Foglio 29, particella 34 – seminativo — superficie mq.7080=
- Foglio 29, particella 35/AA – seminativo — superficie mq.6900=
- Foglio 29, particella 35/AB – seminativo arb. — superficie mq.1040=
- Foglio 29, particella 36 – seminativo — superficie mq.8000=
- Foglio 29, particella 37 – seminativo — superficie mq.13320=
- Foglio 29, particella 39/AA – seminativo — superficie mq.12293=
- Foglio 29, particella 39/AB – pascolo arb. — superficie mq.427=
- Foglio 29, particella 60 – seminativo — superficie mq.6342=
- Foglio 29, particella 61 – seminativo — superficie mq.1010=
- Foglio 29, particella 62 – seminativo — superficie mq.2800=
- Foglio 29, particella 63 – seminativo — superficie mq.4830=
- Foglio 29, particella 64 – seminativo — superficie mq.3620=
- Foglio 29, particella 67 – seminativo — superficie mq.6420=
- Foglio 29, particella 80 – seminativo — superficie mq.53.880=
- Foglio 29, particella 81 – seminativo — superficie mq.375=
- Foglio 29, particella 82 – seminativo — superficie mq.5540=
- Foglio 29, particella 83 – seminativo — superficie mq.2320=
- Foglio 29, particella 93 – seminativo — superficie mq.11420=
- Foglio 29, particella 94 – seminativo — superficie mq.2888=
- Foglio 29, particella 96 – seminativo — superficie mq.23920=
- Foglio 29, particella 97 – seminativo — superficie mq.2252=
- Foglio 29, particella 98/AA – seminativo — superficie mq.700=
- Foglio 29, particella 98/AB – seminativo arb. — superficie mq.92=
- Foglio 29, particella 99/AA – seminativo — superficie mq.1654=
- Foglio 29, particella 99/AB – vigneto — superficie mq.52=
- Foglio 29, particella 105 – seminativo — superficie mq.438=

-Foglio 29, particella 106 – seminativo — superficie mq.4345=  
 -Foglio 29, particella 110 – seminativo — superficie mq.6300=  
 -Foglio 29, particella 111 – seminativo — superficie mq.6000=  
 -Foglio 29, particella 112 – seminativo — superficie mq.45809=  
 -Foglio 29, particella 113 – seminativo — superficie mq.330=  
 -Foglio 29, particella 114 – seminativo — superficie mq.5092=  
 -Foglio 29, particella 153 – seminativo — superficie mq.30=  
 -Foglio 29, particella 154 – seminativo — superficie mq.2470=  
 -Foglio 29, particella 157 – seminativo — superficie mq.2440=  
 -Foglio 29, particella 159/AA – seminativo — superficie mq.4898=  
 -Foglio 29, particella 159/AB – vigneto — superficie mq.1175=  
 -Foglio 29, particella 180 – seminativo — superficie mq.335=  
 -Foglio 29, particella 181 – seminativo — superficie mq.1220=  
 -Foglio 29, particella 199 – seminativo — superficie mq.912=  
 -Foglio 29, particella 200 – seminativo — superficie mq.3335=  
 -Foglio 29, particella 202 – seminativo — superficie mq.3320=  
 -Foglio 29, particella 205 – seminativo — superficie mq.16637=  
 -Foglio 29, particella 206– seminativo — superficie mq.5075=  
 -Foglio 29, particella 217 – seminativo — superficie mq.8550=  
 -Foglio 29, particella 218 – seminativo — superficie mq.142=  
 -Foglio 29, particella 233/AA – seminativo — superficie mq.673=  
 -Foglio 29, particella 233/AB – vigneto — superficie mq.95=  
 -Foglio 29, particella 234 – seminativo — superficie mq.7772=  
 -Foglio 29, particella 238 – seminativo — superficie mq.635=  
 -Foglio 29, particella 240 – seminativo — superficie mq.632=  
 -Foglio 29, particella 251 – seminativo — superficie mq.3519=  
 -Foglio 29, particella 377 – seminativo — superficie mq.46878=  
 -Foglio 29, particella 378 – seminativo — superficie mq.8335=  
 -Foglio 29, particella 379 – seminativo — superficie mq.1512=  
 -Foglio 29, particella 381 – seminativo — superficie mq.30603=  
 -Foglio 29, particella 383 – relitto stradale  
 -Foglio 30, particella 1/AA – bosco misto — superficie mq.62=  
 -Foglio 30, particella 1/AB – seminativo – superficie mq.51=  
 -Foglio 30, particella 1/AC – pascolo arb. – superficie mq.231=  
 -Foglio 30, particella 2/AA – bosco misto — superficie mq.1692=  
 -Foglio 30, particella 2/AB – pascolo arb. – superficie mq.46=  
 -Foglio 30, particella 3/AA – pascolo arb. — superficie mq.1092=

-Foglio 30, particella 3/AB – bosco misto – superficie mq.998=  
-Foglio 30, particella 5 – bosco misto — superficie mq.3940=  
-Foglio 30, particella 6 – bosco ceduo — superficie mq.17152=  
-Foglio 30, particella 7/AA – seminativo — superficie mq.4838=  
-Foglio 30, particella 7/AB – bosco misto – superficie mq.882=  
-Foglio 30, particella 8 – seminativo arb. — superficie mq.7360=  
-Foglio 30, particella 9 – seminativo — superficie mq.2288=  
-Foglio 30, particella 10/AA – seminativo — superficie mq.2108=  
-Foglio 30, particella 10/AB – pascolo — superficie mq.14=  
-Foglio 30, particella 11/AA – seminativo — superficie mq.510=  
-Foglio 30, particella 11/AB – bosco ceduo — superficie mq.3770=  
-Foglio 30, particella 12 – bosco misto — superficie mq.2740=  
-Foglio 30, particella 13 – seminativo — superficie mq.1016=  
-Foglio 30, particella 14 – bosco misto — superficie mq.10140=  
-Foglio 30, particella 15 – bosco misto — superficie mq.2270=  
-Foglio 30, particella 16 – bosco misto — superficie mq.3300=  
-Foglio 30, particella 17 – seminativo — superficie mq.11160=  
-Foglio 30, particella 18– seminativo — superficie mq.1492=  
-Foglio 30, particella 19/AA – bosco misto — superficie mq.344=  
-Foglio 30, particella 19/AB – seminativo — superficie mq.450=  
-Foglio 30, particella 20 – seminativo — superficie mq.672=  
-Foglio 30, particella 21/AA – bosco misto — superficie mq.229=  
-Foglio 30, particella 21/AB – seminativo – superficie mq.305=  
-Foglio 30, particella 22 – seminativo — superficie mq.9220=  
-Foglio 30, particella 23/AA – bosco misto — superficie mq.2220=  
-Foglio 30, particella 23/AB – pascolo – superficie mq.14940=  
-Foglio 30, particella 24/AA – seminativo — superficie mq.3500=  
-Foglio 30, particella 24/AB – bosco ceduo — superficie mq.1550=  
-Foglio 30, particella 31 – seminativo — superficie mq.9262=  
-Foglio 30, particella 32 – seminativo — superficie mq.2440=  
-Foglio 30, particella 33 – seminativo — superficie mq.4886=  
-Foglio 30, particella 34 – seminativo — superficie mq.12520=  
-Foglio 30, particella 35 – pascolo arb. — superficie mq.5140=  
-Foglio 30, particella 36 – seminativo — superficie mq.23820=  
-Foglio 30, particella 41 – seminativo — superficie mq.1488=  
-Foglio 30, particella 42/AA – bosco misto — superficie mq.5107=  
-Foglio 30, particella 42/AB – seminativo – superficie mq.11533=

-Foglio 30, particella 43/AA – seminativo — superficie mq.1210=  
-Foglio 30, particella 43/AB – pascolo arb. — superficie mq.300=  
-Foglio 30, particella 44/AA – bosco misto — superficie mq.144=  
-Foglio 30, particella 44/AB – seminativo – superficie mq.364=  
-Foglio 30, particella 45/AA – seminativo — superficie mq.1735=  
-Foglio 30, particella 45/AB – pascolo arb. — superficie mq.2025=  
-Foglio 30, particella 46 – seminativo — superficie mq.5060=  
-Foglio 30, particella 47 – seminativo — superficie mq.2560=  
-Foglio 30, particella 48/AA – seminativo — superficie mq.5600=  
-Foglio 30, particella 48/AB – seminativo arb. — superficie mq.600=  
-Foglio 30, particella 49/AA – seminativo — superficie mq.5500=  
-Foglio 30, particella 49/AB – seminativo arb. — superficie mq.640=  
-Foglio 30, particella 61 – seminativo — superficie mq.1022=  
-Foglio 30, particella 62/AA seminativo — superficie mq.4000=  
-Foglio 30, particella 62/AB seminativo arb. — superficie mq.580=  
-Foglio 30, particella 63/AA – seminativo — superficie mq.600=  
-Foglio 30, particella 63/AB – prato — superficie mq.2310=  
-Foglio 30, particella 64 – seminativo— superficie mq.1552=  
-Foglio 30, particella 65 – seminativo — superficie mq.1320=  
-Foglio 30, particella 66/AA – seminativo — superficie mq.32  
-Foglio 30, particella 66/AB – bosco misto – superficie 181 mq=  
-foglio 30, particella 67/AA – bosco misto — superficie mq.327  
-Foglio 30, particella 67/AB – seminativo – superficie 1611=  
-Foglio 30, particella 77 – seminativo — superficie mq.4200=  
-Foglio 30, particella 78 – seminativo — superficie mq.1444=  
-Foglio 30, particella 79 – seminativo — superficie mq.1360=  
-Foglio 30, particella 80 – seminativo — superficie mq.1054=  
-Foglio 30, particella 82 – seminativo arb. — superficie mq.2460=  
-Foglio 30, particella 83 – seminativo — superficie mq.1180=  
-Foglio 30, particella 84/AA – seminativo — superficie mq.1152=  
-Foglio 30, particella 84/AB – bosco misto – superficie mq.494=  
-Foglio 30, particella 85/AA – seminativo — superficie mq.2814=  
-Foglio 30, particella 85/AB – bosco misto – superficie mq.102=  
-Foglio 30, particella 86/AA – seminativo — superficie mq.3455=  
-Foglio 30, particella 86/AB – bosco misto – superficie mq.245=  
-Foglio 30, particella 87/AA – bosco misto — superficie mq.32=  
-Foglio 30, particella 87/AB – seminativo – superficie mq.2000=

-Foglio 30, particella 162 – bosco misto — superficie mq.4440=  
-Foglio 30, particella 163/AA – pascolo — superficie mq.1511=  
-Foglio 30, particella 163/AB – bosco misto – superficie mq.1729=  
-Foglio 30, particella 164 – bosco misto — superficie mq.4800=  
-Foglio 30, particella 165 – seminativo — superficie mq.4050=  
-Foglio 30, particella 175 – seminativo — superficie mq.2440=  
-Foglio 30, particella 176 – seminativo — superficie mq.8900=  
-Foglio 30, particella 182/AA – seminativo — superficie mq.7313=  
-Foglio 30, particella 182/AB – pascolo arb. — superficie mq.297=  
-Foglio 30, particella 204 – seminativo — superficie mq.10140=  
-Foglio 30, particella 225 – seminativo — superficie mq.1844=  
-Foglio 30, particella 226 – seminativo — superficie mq.1202=  
-Foglio 30, particella 227 – seminativo — superficie mq.2709=  
-Foglio 30, particella 228 – seminativo — superficie mq.4316=  
-Foglio 30, particella 229 – seminativo — superficie mq.3460=  
-Foglio 30, particella 230 – seminativo — superficie mq.1174=  
-Foglio 30, particella 231 – seminativo arb. — superficie mq.6700=  
-Foglio 30, particella 232 – seminativo — superficie mq.1300=  
-Foglio 30, particella 233 – seminativo — superficie mq.180=  
-Foglio 30, particella 237 – seminativo — superficie mq.50=  
-Foglio 30, particella 239 – seminativo — superficie mq.800=  
-Foglio 30, particella 240 – bosco misto — superficie mq.408=  
-Foglio 30, particella 241 – seminativo — superficie mq.2070=  
-Foglio 30, particella 243 – seminativo arb. — superficie mq.3960=  
-Foglio 30, particella 249 – seminativo — superficie mq.1520=  
-Foglio 30, particella 250 – seminativo — superficie mq.132=  
-Foglio 30, particella 253 – seminativo — superficie mq.9433=  
-Foglio 30, particella 254 – seminativo — superficie mq.6607=  
-Foglio 30, particella 255 – seminativo — superficie mq.210=  
-Foglio 30, particella 256 – seminativo — superficie mq.604=  
-Foglio 30, particella 257 – seminativo — superficie mq.3732=  
-Foglio 30, particella 258 – seminativo — superficie mq.4731=  
-Foglio 30, particella 259 – seminativo — superficie mq.3394=  
-Foglio 30, particella 307/AA – seminativo — superficie mq.8354=  
-Foglio 30, particella 307/AB – pascolo — superficie mq.11915=  
-Foglio 34, particella 5 – seminativo — superficie mq.11502=  
-Foglio 34, particella 6 – seminativo — superficie mq.4900=

-Foglio 34, particella 389 – seminativo — superficie mq.4265=

**Durata del contratto di locazione:** dal 1/8/2026 al 31/12/2027, fermo quanto in appresso evidenziato e quanto previsto nell'allegata bozza di contratto.

**Canone base d'asta per l'intera durata del contratto:** Euro 6.000,00= (Euro seimila/00).

Il canone offerto si intende al netto di imposte, spese e tasse di ogni genere, comprese quelle di registrazione del contratto, che saranno da intendersi interamente a carico dell'affittuario.

Si segnala che l'affitto e la locazione di terreni agricoli, fondi rustici e aree non edificabili sono esenti da IVA ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8 del D.P.R. 633/72.

**Offerte minime:** in deroga all'art. 216 comma VII C.C.I. **non sono consentite offerte minime.**

**Pagamento canone:** in un'unica soluzione al momento della sottoscrizione del Contratto, mediante assegno circolare intestato alla Procedura.

**Rilancio minimo in sede di gara:** Euro 500,00= (Euro cinquecento/00)

**Termine presentazione offerte:** 13/7/2026 ore 12:00

**Data inizio gara:** 16/7/2026 ore 15:00

**Data fine gara:** 17/7/2026 ore 15:00 *(Salvo applicazione time extension)*

**Stato di occupazione:** il compendio risulta occupato in ragione di contratto di concessione a titolo transitorio di uso di fondi agricoli fino al 31/7/2026.

**Condizioni contrattuali:** per l'identificazione di tutte le condizioni contrattuali previste si rinvia alla bozza di contratto da intendersi parte integrante al presente avviso.

**Resta inteso che la partecipazione alla presente procedura competitiva importa integrale accettazione di tutte le ridette condizioni.**

Già con la partecipazione alla gara, **il Miglior offerente si impegna irrevocabilmente ad addivenire alla stipula del Contratto entro e non oltre 15 giorni dalla chiusura della procedura competitiva**, o nel diverso termine che la sola Curatela avrà facoltà di differire e di comunicare.

\* \* \*

Fermo quanto sopra, la Curatela intende evidenziare *anche* in questa sede taluni aspetti salienti del contratto oggetto del presente avviso, al fine di fornire agli interessati il miglior quadro informativo.

- *i*) La Curatela ha già pubblicato un “*avviso di procedura competitiva telematica per la vendita di beni immobili*” avente ad oggetto la vendita del medesimo Compendio di cui al presente bando. Resta quindi inteso e conosciuto che la Curatela, *ove il bando di vendita scadesse in assenza di offerenti*, potrà pubblicarne ulteriori in ossequio a quanto previsto nel Programma di Liquidazione, senza che gravi in capo alla Procedura alcun onere di comunicazione di tali circostanze all’Affittuario.

- *ii*) La Curatela informa che il Compendio è già stato fatto oggetto di un contratto a titolo transitorio di uso di fondi agricoli con scadenza il 31.7.2026, debitamente autorizzato dal G.D.

Da quanto sopra discende che il contratto oggetto del presente avviso assume che l’Affittuario è a conoscenza dello stato dei luoghi e che li accetta, senza riserve e con rinuncia ogni contestazione;

- *iii*) Il Contratto ha ad oggetto non soltanto i fondi, ma anche le unità collabenti e l’opificio. Tuttavia e quanto a quest’ultimi (ferma la detenzione che discende dalla stipula dell’accordo) l’Affittuario si impegna a non utilizzarli (es: quali depositi di merci e/o attrezzature);

- *iv*) Alla luce altresì della pendenza della/e procedura/e di vendita del Compendio, il Contratto oggetto del presente avviso prevede che:

*iv.1*) l’Affittuario si impegna a consentire alla Curatela, al delegato alla vendita ed ai soggetti interessati il libero accesso al compendio;

*iv.2*) il Contratto oggetto del presente avviso si intenderà **risolto e perderà qualsivoglia efficacia qualora - prima della naturale scadenza del 31/12/2027 - abbia a perfezionarsi l’atto di compravendita di tutto e/o di parte del compendio oggetto del presente contratto fra la Liquidazione Giudiziale** e l’eventuale aggiudicatario definitivo all’esito delle procedure competitiva indette dalla Curatela.

In tal caso, l’Affittuario sarà tenuto a riconsegnare il Compendio entro e non oltre 10 giorni dalla comunicazione di avvenuto trasferimento, nello stato in cui si troverà al momento della stipula dell’atto di compravendita, fermo restando l’onere di restituirlo libero da persone, cose ed animali. Il ritardo nella riconsegna comporta applicazione di una penale, per come determinata dal Contratto.

A fronte della sola ipotesi di risoluzione in ragione della stipula di atto di compravendita di quanto oggetto del Contratto prima del 31/12/2017, è previsto che Liquidazione Giudiziale **corrisponda all’Affittuario un indennizzo quantificato in complessivi Euro 15.000,00 (quindicimila/00)**. L’Affittuario - con la partecipazione alla presente procedura e con la

sottoscrizione del Contratto - rinuncia a pretendere qualsiasi ulteriore somma dalla Liquidazione Giudiziale a qualsivoglia ulteriore titolo in ragione dell'intercorsa risoluzione anzitempo del Contratto.

- v) Fermo quanto sopra, alla naturale scadenza del Contratto oggetto del presente avviso (31/12/2027), l'Affittuario si impegna a restituire il compendio "a nudo" (cioè senza raccolti pendenti) e libero da persone, cose e animali, senza che in tal caso l'Affittuario possa pretendere alcunché dalla Curatela, con espressa rinuncia ad avanzare pretese di sorta.

**La Curatela invita in ogni caso ogni interessato a prendere attenta visione di tutte le condizioni contrattuali che, con la partecipazione alla gara, si intendono integralmente ben conosciute ed accettate.**

\* \* \*

## **1. PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA E PARTECIPAZIONE ALLA GARA**

1.1 La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara potranno avvenire esclusivamente in forma telematica collegandosi al portale del Gestore della Vendita Telematica **www.astebusiness.it**. L'utente che desidera presentare l'offerta, d'ora in poi anche "Presentatore", accede alle aste sopra identificate quindi entra nella pagina del lotto di interesse e clicca il pulsante "FAI OFFERTA". La prima offerta per la partecipazione all'asta verrà effettuata per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi degli articoli 12 e 13 del D.M. 32/2015. Al fine di agevolare la partecipazione e la corretta presentazione delle offerte, è messo a disposizione degli utenti il manuale operativo accessibile alla piattaforma al seguente link: **<https://d1i12z6es5c3yy.cloudfront.net/docs/manuale-operativo.pdf>**.

Dalla sezione "DOCUMENTAZIONE", è inoltre possibile consultare e scaricare il manuale utente per la presentazione della prima offerta telematica per mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche.

Il presentatore è la persona fisica che compila l'offerta e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

L'utente Presentatore può coincidere con l'Offerente (o con uno degli offerenti) ossia le persone fisiche e/o i rappresentanti di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto e che prendono parte alle operazioni per la locazione.

Ai sensi dell'art. 16 del D.M. 32/2015, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il Portale del Gestore della Vendita Telematica invierà all'indirizzo PEC indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale precisando inoltre le credenziali da inserire per prendere parte alle operazioni per la locazione: codice utente e codice accesso. Un estratto dell'invito è trasmesso anche a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile di cui all'articolo 12 del D.M. 32/2015, comma 1, lettera o.

Alle operazioni dirette all'identificazione del Migliore offerente possono partecipare gli offerenti, i quali potranno accedere alla piattaforma con le credenziali citate al paragrafo precedente.

Alle operazioni dirette all'identificazione del Migliore offerente, oltre agli offerenti, possono prendervi parte con modalità telematiche il curatore e il G.D.; con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal giudice o dal referente della procedura.

Eventuali soggetti terzi interessati a prendere parte alle operazioni di vendita dovranno effettuare richiesta tramite la funzione "Assisti alla vendita", fruibile dalla pagina del lotto di interesse.

**Nella data e nell'ora sopra indicati quali "data inizio gara"**, Aste Business, dopo aver compiuto le verifiche di cui all'art. 17 comma 2 del D.M. 32/2015, provvederà a vagliare le offerte pervenute quindi, ai sensi dell'art. 18 del medesimo decreto, avvierà la gara tra gli offerenti che hanno correttamente provveduto alla presentazione dell'offerta secondo la disciplina e le disposizioni del presente avviso.

In presenza di un'**unica offerta valida** si procederà immediatamente alla determinazione del Miglior offerente nei confronti di chi ha formulato tale offerta.

Nel caso in cui venissero formulate **offerte di pari importo**, purché valide, la miglior offerta, utile per identificare il "canone attuale" del lotto al momento dell'avvio della gara tra gli offerenti, sarà quella presentata per prima in ordine di tempo.

**Il termine della gara è stabilito in data 17/7/2026 ore 15:00**, salvo applicazione del *time extension* come sottoindicato.

A seguito dell'avvio della gara, le offerte pervenute ed il loro valore saranno visibili nella pagina nel lotto.

Durante la gara, ai sensi dell'art. 19 del D.M. 32/2015, la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it), mostrerà in chiaro ai partecipanti il termine fissato per la formulazione dei rilanci, il numero ed il valore delle offerte presentante, il prezzo attuale (pari alla miglior offerta pervenuta sino a quel momento) e le osservazioni degli offerenti. Saranno inoltre visibili ai partecipanti le osservazioni del G.D., di Aste Business, del curatore e più in generale di tutti i soggetti ammessi a prendere parte alle operazioni di vendita.

La piattaforma del Gestore inoltre informerà ogni offerente circa lo stato dell'offerta presentata quindi se il medesimo sta vincendo o perdendo l'asta.

Questo avverrà per mezzo di un'indicazione posta al sia al di sopra del titolo del lotto, che sotto al prezzo attuale, la quale risulterà rossa, nel caso in cui l'offerta presentata sia stata superata da un altro utente partecipante, ovvero verde, nel caso contrario.

Gli offerenti abilitati, sino al termine della gara, potranno visionare lo stato della loro offerta (vincente o perdente) ed eventualmente rilanciare, qualora vi fossero ulteriori offerte in

aumento.

Nel corso della gara il Portale del Gestore della Vendita Telematica comunica ai partecipanti ogni rilancio all'indirizzo di posta elettronica indicato nell'offerta e con SMS, dando così modo agli stessi di presentare offerte in aumento, qualora la loro ultima offerta fosse stata superata, quindi tenere costantemente monitorata la gara.

Per garantire la massima competitività, le vendite effettuate mediante la piattaforma del Gestore della Vendita Telematica **www.astebusiness.it** sono soggette alla regola del **“Time Extension”**. Ciò significa che **se uno dei partecipanti inserisce un'offerta per il lotto in questione durante gli ultimi tre minuti di gara, la conclusione dell'asta viene prolungata per ulteriori tre minuti**, dando così modo agli altri partecipanti di rilanciare. Per tale ragione non è possibile stabilire un orario di chiusura certo dell'asta.

## 1.2 **Contenuto dell'offerta:**

**L'offerta per la stipula del Contratto è irrevocabile e dovrà contenere, a pena di inammissibilità:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e/o sede legale, domicilio;
- se l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato italiano e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o simile. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge. Per escludere i beni dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cpc, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazioni del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è interdetto, inabilitato o amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni d'asta;
- l'indicazione del **canone offerto, che non potrà in alcun caso essere inferiore al canone base d'asta per come sopra identificato.**

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzi di casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonica 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 dichiarazione dell'offerente di essere imprenditore agricolo;**
- la documentazione attestante il versamento della cauzione;
- ricevuta del pagamento della marca da bollo da 16,00 (si precisa che il mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma determinerà l'avvio delle procedure per il recupero coattivo del relativo importo);
- se **il soggetto è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge);
- 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 del Giudice Tutelare;
- se **il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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 da cui risultino i poteri dell'offerente (a titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale o verbale del C.d.A);
- se **l'offerente è formulata da più persone**, copia della procura speciale rilasciata dagli altri offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se **l'offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;
- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale**, copia della stessa;

**1.3 Non saranno ritenute ammissibili, in nessun caso:**

- offerte per titolo diverso dalla stipula del Contratto oggetto del presente avviso;
- offerte per persona da nominare;
- offerte presentate in nome e per conto di soggetti diversi dall'offerente.

**1.4** Gli offerenti con sede legale o residenza all'estero possono formulare offerte di acquisto

indicando i dati essenziali del paese di riferimento equivalenti al codice fiscale e alla partita IVA italiani, oltre agli altri dati utili alla corretta e completa identificazione del tipo di soggetto offerente (persona fisica o persona giuridica).

- 1.5 Non saranno ammesse offerte pervenute in modalità difformi rispetto a quanto indicato nel presente avviso.
- 1.6 **In deroga all'art. 216 comma 7 CCII non è prevista la possibilità per gli interessati di formulare offerte minime** e dunque per un canone inferiore al canone base.
- 1.7 **Non è prevista la possibilità per gli interessati di offrire il pagamento del canone in modalità rateale o successivamente alla stipula del Contratto.**
- 1.8 **Non è prevista la possibilità di presentare offerte migliorative dopo l'avvenuta individuazione del Miglior offerente.**
- 1.9 Le offerte presentate si intendono irrevocabili come da art 1329 1° comma c.c. dal momento della loro presentazione e sino allo scadere dell'esperimento.
- 1.10 Gli offerenti sotto la propria personale responsabilità e consapevoli che in caso di mendaci dichiarazioni incorreranno nelle pene stabilite dal codice penale e dalle leggi speciali in materia, ai sensi degli artt. 19, 46 e 47 del d.p.r. 445/2000; consapevoli delle sanzioni penali previste dall'art. 76 e delle conseguenze previste dall'art. 75 del medesimo d.p.r. per le ipotesi di falsità in atti e dichiarazioni mendaci ivi indicate, dichiarano, ai fini della presentazione dell'offerta, che:
  - non sono falliti e non sono soggetti a procedure concorsuali;
  - hanno provveduto ad allegare i documenti ove richiesti e previsti dalla normativa (visura o certificato camerale, verbale assemblea dei soci, procura, copia fideiussione);
  - sono in possesso dei requisiti di legge per partecipare all'asta.
- 1.11 **Ogni utente, presentando l'offerta, accetta completamente, incondizionatamente ed irrevocabilmente le condizioni contenute nel presente avviso e del contratto allegato.**

## 2. CAUZIONE

- 2.1 L'importo della cauzione da corrispondere è pari al **10% del canone offerto** (IVA esclusa) e potrà essere versato nella seguente modalità:

- **BONIFICO BANCARIO** al seguente conto corrente:

IBAN IT37J0103063151000061267203 intestato alla società Aste Business Srl - Causale: "*Cauzione partecipazione asta n. 3334 – Lotto Unico*". Per facilitare l'abilitazione alla gara gli utenti partecipanti dovranno inviare la contabile del versamento immediatamente tramite mail all'indirizzo [info@astebusiness.it](mailto:info@astebusiness.it).

**È onere di ogni partecipante procedere al versamento in modo tale da garantire l'accredito delle somme entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente quello di inizio dell'asta, al fine di consentire l'abilitazione.**

2.2 Tale deposito cauzionale sarà:

- a) trattenuto e versato alla procedura a titolo di penale risarcitoria, in caso di inadempimenti;
- b) rimborsato al miglior offerente, dopo la stipula del contratto ed il versamento in tale sede del Canone;
- c) rimborsato agli offerenti diversi dal miglior offerente, detratte le spese bancarie.

### 3. IDENTIFICAZIONE DEL MIGLIOR OFFERENTE

3.1 L'utente può verificare istantaneamente se la propria offerta è vincente oppure no, consultando l'indicazione che compare sulla piattaforma [www.astebusiness.it](http://www.astebusiness.it).

3.2 Al termine dell'asta l'utente che avrà formulato l'offerta più alta risulterà vincitore dell'asta.

3.3 L'identificazione del Miglior offerente all'esito della presente procedura competitiva definitiva si **intende definitiva**, salvo quanto previsto al punto 4.4.

### 4. MODALITÀ, TERMINI DI PAGAMENTO E STIPULA DEL CONTRATTO

4.1 **Pagamenti** – Il canone offerto dal Miglior offerente dovrà essere versato alla Curatela **contestualmente alla sottoscrizione del contratto mediante assegno circolare intestato a "Liquidazione Giudiziale Sentinum Società Agricola Forestale a r.l."**.

Il mancato versamento del canone nei termini e modalità indicate, comporta la integrale perdita della cauzione, come indicato al successivo punto 4.8.

#### 4.2 **COMMISSIONI D'ASTA:**

Per questa procedura non sono previste commissioni d'asta.

4.3 **Stipula del contratto:** il Contratto dovrà essere stipulato entro e **non oltre 15 giorni decorrenti dalla chiusura della procedura competitiva**. Resta ferma la facoltà per la sola Curatela, per proprie esigenze anche procedurali, di differire tale termine, dandone adeguata comunicazione al Miglior offerente.

La stipula del contratto avverrà dinnanzi ai rappresentanti delle Organizzazioni professionali Agricole scelte dalla Curatela, che avrà cura di comunicare al Miglior offerente la data e l'orario per la stipula. Gli oneri fiscali e le spese accessorie saranno a completo carico dell'aggiudicatario.

4.4 **Sospensione dell'identificazione del Miglior offerente:** prevista esclusivamente da parte del G.D. ex art. 217 CCII.

4.5 **Condizioni del Contratto e garanzie:** ferme tutte le previsioni del Contratto, non viene garantito lo stato d'uso, la funzionalità, la sussistenza (*o meno*) di coltivazioni di sorta e/o il compimento (*o meno*) delle attività prodromiche alle stesse, la sussistenza di diritti a percepire le c.d. PAC e/o qualsivoglia ulteriore contributo, di né la rispondenza qualitativa e/o quantitativa alle risultanze del presente avviso. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità di quanto oggetto del contratto, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti (ivi compresi a titolo esemplificativo e non esaustivo, 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), non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del canone, escludendo la Procedura da qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo.

Per tutto quanto qui non previsto o diversamente statuito, si applicano le vigenti norme di legge in materia di vendite concorsuali in quanto applicabili.

4.6 **Spese accessorie e tributi** - Le spese di registrazione, le eventuali imposte, gli altri oneri e diritti sono a completo carico del Miglior offerente.

4.7 **Trasferimento dei diritti derivanti dal Contratto** – Ogni diritto attivo e passivo derivante dal Contratto, per quanto compatibile con la normativa vigente, sarà trasferito all'affittuario a far data dal 1/8/2026.

4.8 **Inadempimento del Miglior offerente** - Nel caso in cui il Miglior offerente:

*(i)* non addivenga alla stipula del Contratto nel termine sopra indicato o in quello eventualmente differito dalla Curatela;

*(ii)* non provveda al pagamento integrale del canone al momento della stipula e/o delle commissioni d'asta nei termini stabiliti,

il Miglior offerente si intenderà decaduto. La Procedura avrà diritto di incamerare la cauzione, a titolo di penale, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

In tal caso, la Procedura potrà, a suo insindacabile giudizio:

*(i)* indire un nuovo esperimento;

*(ii)* stipulare il Contratto con il soggetto che abbia presentato la seconda offerta di importo più elevato rispetto a quella formulata dal Miglior offerente decaduto. In questa seconda ipotesi, tale soggetto diviene il nuovo Miglior offerente con tutti i diritti e gli obblighi previsti nel presente avviso, e avrà **15 (quindici) giorni** dalla comunicazione per addivenire alla stipula del Contratto secondo quanto disciplinato dal presente avviso.

## 5. PUBBLICITÀ

5.1 Per ogni ulteriore informazione riguardante la procedura competitiva e le modalità di partecipazione alla stessa, nonché per fissare un sopralluogo sul posto, si invitano gli interessati a contattare la società Aste Business S.r.l., ai seguenti recapiti +39 342 0591175, [info@astebusiness.it](mailto:info@astebusiness.it).

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

5.3 Il trattamento dei dati, inviati dai soggetti interessati, si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.Lgs. n. 196/2003.

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

490 comma 2 c.p.c. La società Aste Business provvederà inoltre ad effettuare attività di marketing attraverso strumenti e portali digitali.

- 5.5 **La società Aste Business è l'unica autorizzata alla pubblicizzazione e alla locazione dei beni oggetto del presente avviso. I sopralluoghi cognitivi, così come l'assistenza per partecipare all'asta, sono resi da Aste Business agli interessati a livello completamente gratuito.**

Ancona, 9.6.2026

Il Curatore



Dott.ssa Giulia Carbini