

Tribunale di Ancona

Liquidazione Controllata n. 16/2024 – CCII – Liq. contr

Giudice Delegato: dott.ssa Giuliana Filippello

Liquidatore: avv. Daniele Discepolo

AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE

Il sottoscritto **avv. Daniele Discepolo**, liquidatore nominato dall' Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona in data 31.07.2024 nel procedimento di liquidazione controllata n. **16/2024 CC.II Liq. Contr.** ed appositamente autorizzato a procedere con la vendita

AVVISA

che il giorno **10.11.2026 alle ore 11.45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili oggetto di liquidazione sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall' Esperto. 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

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 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.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi del Notaio, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al rogito, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

Il Lotto, composto di n. 2 beni di seguito descritti, viene posto in vendita per i diritti di proprietà indicati pro quota per ciascun bene.

DESCRIZIONE

BENE N. 1 – CIVILE ABITAZIONE SITA A PIEVE TORINA (MC), VIA VALNERINA N. 2
DIRITTI DI PROPRIETA' E UNITÀ IN CORSO DI COSTRUZIONE SVILUPPATA SU
DUE PIANI (TERRA E PRIMO), UBICATA IN VIA CONTRADA CASPRIANO SNC DEL
COMUNE DI PIEVE TORINA (MC).

DIRITTI DI PROPRIETA'

I due immobili di seguito descritti vengono venduti per la quota di proprietà pari a 492/3720.

DESCRIZIONE E STATO DI CONSERVAZIONE

Trattasi di una civile abitazione sviluppata su tre piani (terra, primo e secondo), ubicata in via Valnerina n. 2 e una unità in corso di costruzione sviluppata su due piani (terra e primo), ubicata in via Contrada Caspriansnc del Comune di Pieve Torina (MC) del Comune di Pieve Torina (MC).

Gli immobili fanno parte, di un complesso edilizio originariamente di proprietà del Beneficio di S.Maria di Caspriansnc, che comprende la Chiesa di S.Maria, un palazzo signorile e un'ex casa colonica. Nel 1990 la Chiesa è stata ceduta in comodato all'Arcidiocesi di Camerino-San Severino Marche. La stima e i diritti in vendita sono riferiti esclusivamente al palazzo e all'ex casa colonica.

L'intero complesso, compreso il terreno immediatamente circostante, è sottoposto a vincolo da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali, per cui vi è diritto di prelazione in favore del Ministero.

Il palazzo, risalente al XVI secolo, di epoca poco più recente rispetto alla Chiesa, è a pianta semplice, pressochè rettangolare, e si sviluppa su tre piani fuori terra. Al centro si innalza la torre piccionaia, di due piani superiore rispetto al resto dell'edificio, con cornicione in cotto restaurato. La struttura muraria portante è in conci di pietra calcarea locale di varie dimensioni, assemblati con la tecnica dei muri a sacco.

Da misure effettuate a campione si è stimata una lunghezza del prospetto principale (al piano terra) di circa 14,80m e di 11,90m per il prospetto laterale, mentre l'altezza da terra al cornicione di copertura risulta di circa 11,80m. Non avendo potuto effettuare un sopralluogo all'interno è stata presa visione della relazione tecnico illustrativa compilata dove viene riportata una descrizione minuziosa delle caratteristiche interne, degli elementi di pregio oltre a calcoli delle metrature e volumetrie.

E' proprio attraverso gli elaborati grafici consegnati in Comune e la planimetria catastale che è possibile conoscere la distribuzione degli ambienti, la posizione delle murature portanti, lo spessore di tutte le pareti (perlomeno come previsti da progetto).

L'ingresso principale si affaccia sulla corte esclusiva, facente parte del complesso edilizio, che attualmente è ricoperta da prato ed altra vegetazione, abbastanza incolta. I prospetti risultano intonacati di colore giallo chiaro, come era originariamente, e si apprezzano, in prossimità degli spigoli dell'edificio, dei fregi costituiti da pietre a vista. Tutte le finestre, prive di infissi e oscuranti, e le porte interne sono contornate da cornici in pietra massiccia squadrata di colore bianca, senza decorazioni. Il portone di ingresso principale è in legno, ha una larghezza di 1,90 m, ed è anch'esso contornato da cornice in pietra bianca.

Nell'angolo sud-ovest dell'edificio sorge un piccolo corpo di fabbrica che si sviluppa in aderenza per tutta l'altezza fino al livello della gronda e che ospita, in ogni piano, un locale per servizi igienici.

Internamente sono presenti due rampe di scale realizzate con gradini in pietra massiccia impostati su volte a botte inclinate. I solai sono in legno con doppia orditura di travi e correnti, con pianelle e pavimento. Le fondazioni sono di tipo continuo in muratura di pietrame.

La copertura dell'edificio è a capanna con struttura in travi lignee e manto in coppi di laterizio. Risultano presenti gronde e discendenti, pressochè in buono stato, di colore marrone scuro.

L'elemento architettonico che unisce la struttura del palazzo con la Chiesa attigua ospita un unico locale, posto alla quota del primo piano, sopra una volta a botte.

Per quanto riguarda gli impianti, è stato possibile solamente verificare la presenza di un quadro elettrico di cantiere, in un lato del palazzo. Purtroppo non accedendo all'interno non si è verificata né

la presenza di tutta la parte impiantistica né tantomeno la sua eventuale funzionalità.

In merito alla staticità dell'edificio, si sono riscontrate numerose lesioni, più o meno gravi, in tutti i lati esterni, sintomo di una problematica molto seria. Questi dissesti si sono generati a seguito degli eventi sismici e rendono, molto palesemente, inagibile la palazzina. Gravi danni sono visibili anche nei lati della torre che appare estremamente compromessa a livello strutturale.

Il secondo immobile oggetto di stima è l' ex casa colonica che sorge a fianco al palazzo e che risulta della medesima epoca. Esso fu eretto e, nel tempo, ampliato, per ospitare magazzini e stalle al piano terra ed alloggi per i mezzadri al primo piano. Attualmente questo edificio risulta composto da tre corpi di fabbrica, realizzati in epoche diverse, il più antico dei quali è addirittura antecedente al palazzo a fianco.

Le strutture murarie portanti sono costituite da conci di pietra calcarea locale di varie dimensioni, assemblati con la tecnica del muro a sacco. Le fondazioni sono di tipo continuo in muratura di pietrame. I solai di piano e di copertura del corpo di fabbrica sinistro risultano in latero-cemento, ricostruiti negli anni '70, mentre quelli nel blocco di destra sono in legno con doppia orditura di travi e correnti, pianellato e pavimento. Il manto di copertura è in coppi di laterizio.

Durante il sopralluogo effettuato è stato possibile accedere solamente ad alcuni dei locali siti al piano terra. Anche in questo caso sono state rilevate alcune misure a campione dell'esterno.

Esternamente le facciate risultano essere state oggetto di lavori di restauro anche se si notano, nelle tamponature in pietra, delle lesioni e delle macchie dovute all'umidità di risalita del terreno. Non sono stati posati i nuovi infissi per cui le aperture risultano in parte completamente aperte, in parte tamponate con forati e in parte chiuse da vecchi infissi in legno in pessime condizioni. Da una indagine visiva non risulta compromessa la copertura, in travi lignee, che anzi appare in ottime condizioni così come sono in ottimo stato gronde e discendenti, posati anch'essi in occasione degli ultimi lavori di restauro. Accedendo all'interno dell'edificio risulta invece ancora in una fase molto iniziale dei lavori previsti dall'ultima pratica edilizia. Vi sono accatastamenti di materiale (pietre per le murature portanti) in vari locali, i pavimenti sono allo stato grezzo, i solai non sono completi. Ovviamente manca tutta l'impiantistica oltre che gli infissi interni.

I lavori che sono stati svolti risultano quindi sono una piccola parte di quelli previsti dalla pratica depositata in Comune. Lateralmente vi è una scala esterna che conduce al primo piano dell'immobile ma l'accesso da qua è negato da una porta non apribile.

Per quanto riguarda lo stato generale di conservazione dell' immobile quindi non è possibile dichiarare

che a seguito dei lavori vi siano buone condizioni a livello statico della struttura portante.

Nel 2016 sia questo edificio sia il palazzo sono stati catalogati come non agibili a causa degli effetti del terremoto. Sono quindi necessari ingenti lavori di carattere strutturale oltre a tutti gli interventi di rifinitura e impiantistici.

Attualmente quindi i due fabbricati risultano necessitanti di importanti interventi strutturali per il loro recupero e per la loro finitura, come da progetti approvati.

DATI CATASTALI

La civile abitazione è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, Particella 5, categoria A/3 (*Abitazioni di tipo economico*), classe 1, consistenza vani 14 (quattordici), superficie catastale 575 mq (escluse aree scoperte 536 mq) e reddito di € 607,35.

L'unità in corso di costruzione è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, Particella 99, categoria F/3.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Per procedere con una verifica di conformità tra lo stato autorizzato degli immobili e lo stato attuale, il CTU ha eseguito un accesso agli atti presso il Comune di Pieve Torina; il Comune ha trasmesso copia delle pratiche edilizie presenti in archivio che sono le seguenti:

- Permesso di Costruire prot.7537 del 17/12/05 per “Riparazione danni sismici, consolidamento statico e restauro di edificio ex colonico” a firma dell' Ing. Luigi Fagiani;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot. 3338 del 23/06/12 per “Restauro e recupero funzionale del palazzo ex sede del Beneficio di S. Maria di Caspiano” (per esecuzione di opere interne nei piani terra e primo);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.3858 del 25/07/12 per “Restauro e recupero funzionale della ex casa colonica appartenente alla Comunione ex Beneficio di S. Maria di Caspiano” (per esecuzione di opere interne e sistemazioni esterne).

Nelle due pratiche di SCIA sopra citate si fa rispettivamente riferimento poi ad Autorizzazione Edilizia n. 26/03 del 28/04/03 e alla n. 61/05 del 28/01/06.

Precedentemente al 2005 risulta poi, relativamente alla particella 5 del Foglio 39 (edificio abitativo), un verbale (n.54 del 22/03/03) della Commissione Igienico Edilizia relativa alla pratica n. 26/2003 Prot.1707 del 08.03.2003 (per “Riparazione danni e miglioramento sismico edificio danneggiato dal sisma del 26/09/97 e successivi”) che esprime parere non favorevole e vengono richieste

integrazioni al progetto.

Erano stati infatti predisposti, nel 2003 e nel 2006, dopo che il complesso edilizio riportò seri danni alle strutture portanti a causa degli eventi sismici del 1997, due progetti distinti per il restauro e il recupero funzionale dei due immobili che prevedevano il cambio di destinazione d'uso in struttura turistico-ricettiva. Con i progetti si era ottenuto un finanziamento a fondo perduto ed autorizzati i lavori.

Nel 2003 risulta fosse dato avvio ai lavori di restauro e consolidamento del palazzo mentre, nel 2007, quelli sull'ex casa colonica.

Negli anni successivi, i lavori di consolidamento statico e delle finiture murarie esterne del palazzo sono stati portati a termine, mentre è rimasta inconclusa l'esecuzione di quelli sull'ex casa colonica.

Oltre alla documentazione fornita dal Comune, è stato possibile visionarne altra grazie alla collaborazione dei tecnici, che si erano occupati della predisposizione delle pratiche edilizie e catastali.

E' risultato, tra il resto, un decreto della direzione regionale del Ministero per i Beni e le Attività Culturali datato al 23/05/2006 con cui l'intero complesso immobiliare ex Beneficio di S. Maria di Caspiano, di cui fanno parte gli immobili oggetto di stima, viene sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 10 comma 3 lettera a) del D.Lgs. 42/2004.

E' presente poi una autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza in data 24/11/2011 per l'esecuzione del progetto, a firma dell' Ing. Fagiani, per il restauro e recupero funzionale del fabbricato ex rurale appartenente al complesso, ovvero l'edificio residenziale.

Al rilascio delle autorizzazioni edilizie richieste con la presentazione delle pratiche di SCIA nel 2012, sono seguiti i lavori di ristrutturazione, interrotti nel novembre del 2013 a causa di forti eventi alluvionali che hanno provocato diversi danni. Veniva quindi richiesta una proroga di due anni per i termini di ultimazione dei lavori ("Richiesta proroga scadenza autorizzazioni edilizie" Prot. 4308 del 25/07/2015).

Successivamente, il sisma del 2016 ha determinato l' inagibilità su entrambi gli edifici, con livelli di danno pari a "L4" per la ex casa colonica e ad "L3" per il palazzo. Con il parametro "L", detto livello operativo, si identifica lo stato del danno subito a seguito dell'evento sismico e il grado di vulnerabilità dell'edificio. Del 29/08/2017 vi è un'ordinanza del Sindaco, la n. 855/F con Prot.7617, con la quale viene dichiarata la non utilizzabilità dell'immobile identificato al Foglio 39 mappale

73, ovvero l'ex casa colonica, visto quanto rilevato nella scheda FAST. Sempre del 29/08/2017 risulta un'analoga ordinanza sindacale, la n. 856/F con Prot. 7618, che dichiara non utilizzabile l'edificio al Foglio 39 mappale 5, ovvero la palazzina abitativa.

L' Ordinanza 19/2017, che prevedeva contributi statali per la riparazione dei danni dovuti al terremoto, non ha dato nessuna garanzia poiché, al momento del verificarsi dell'evento sismico, i due fabbricati non erano utilizzati e risultava che i lavori, in corso negli anni precedenti, erano stati interrotti nel 2013.

Alla luce di quanto detto sopra, lo stato attuale dei due immobili risulta autorizzato in forza dei progetti depositati nel 2012, che corredano le due pratiche di SCIA.

Non essendo stato possibile accedere all'interno del palazzo , non si è in grado di riferire se i lavori interni, raffigurati nelle planimetrie presenti in relazione, siano stati realizzati e in che maniera e quindi se vi sia una precisa rispondenza tra lo stato di fatto e quello autorizzato. In sede di sopralluogo il CTU quindi non ha potuto procedere con una verifica di conformità edilizio-urbanistica negli ambienti interni dell'edificio.

Dell' ex casa colonica, anch'essa quasi totalmente inagibile, si è presa visione solamente del piano terra dove però ancora non risultano effettuati i lavori interni e gli ambienti non corrispondono ovviamente a ciò che è riportato nella planimetria.

In ambito catastale risultano depositate solamente le planimetrie del palazzo, con pratica del 06/03/40. Non si hanno invece a disposizione quelle dell'ex casa colonica poiché quest'ultima risulta ancora un immobile in corso di costruzione (categoria F3) per la quale è stato definito solamente un ingombro nel lotto.

Per quanto riguarda le NTA del PRG, gli immobili, appartenenti alla zona E del PRG, risultano normati dall'art. 38 inerente i "Versanti con pendenza maggiore del 30%".

Nel PRG l'area viene contraddistinta da un pallino verde a pag. 10 della relazione che indica la presenza di edifici e manufatti storici, normati dall'art. 35, che sono appunto quelli del complesso edilizio della Madonna di Caspiano.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i beni sono liberi.

FORMALITA'

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Trascrizioni:

atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata, trascritta in Ancona il 04/09/2024, R.G. n. 12725, R.P. n. 9994.

BENE N. 2 – TERRENI SITI A MONTECAVALLO (MC) E PIEVE TORINA (MC)

Vengono altresì venduti i seguenti terreni come di seguito identificati, per la quota di proprietà per ciascuno indicata:

- 1 – Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Monte Cavallo (MC) al Foglio 5, part. 1, reddito dominicale € 0,26, agrario euro 0,04, superficie 730 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe 1;
- 2 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Monte Cavallo (MC) al Foglio 5, part. 2, reddito dominicale € 0,18, agrario euro 0,77, superficie 880 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;
- 3 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/5 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 41, part. 67, reddito dominicale € 3,82, agrario euro 3,82, superficie 2.960 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;
- 4 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/5 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 22, part. 356, reddito dominicale € 0,01, agrario euro 0,01, superficie 36 mq, particella con qualità incolt. Prod. di classe U;
- 5 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/5 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 37, reddito dominicale € 9,33, agrario euro 7,77, superficie 6.020 mq, particella con qualità semin. Arb. di classe 3;
- 6 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/5 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 38, reddito dominicale € 3,46, agrario euro 1,04, superficie 6.700 mq, particella con qualità Bosco Ceduo di classe 3;
- 7 - Diritto di piena proprietà per la quota di 1/5 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 39, reddito dominicale € 2,89, agrario euro 2,89, superficie 2.240 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;
- 8 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 52, reddito dominicale € 4,65, agrario euro 1,39, superficie 9.000 mq, particella con qualità Bosco ceduo di classe 3;
- 9 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 62, reddito dominicale € 0,04, agrario euro

0,04, superficie 700 mq, particella con qualità Incolt prod di classe U;

10 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 63, reddito dominicale € 0,03, agrario euro 0,03, superficie 650 mq, particella con qualità Incolt. Prod. di classe U;

11 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 64, reddito dominicale € 0,01, agrario euro 0,01, superficie 90 mq, particella con qualità Incolt. Prod. di classe U;

12 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 76, reddito dominicale € 5,80, agrario euro 1,16, superficie 7.490 mq, particella con qualità Bosco ceduo di classe 2;

13 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 77, reddito dominicale € 1,59, agrario euro 1,91, superficie 2.050 mq, particella con qualità Seminativo di classe 4;

14 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 85, reddito dominicale € 2,77, agrario euro 0,55, superficie 3.570 mq, particella con qualità Bosco ceduo di classe 2;

15 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 86, reddito dominicale € 0,84, agrario euro 0,84, superficie 2.330 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe U;

16 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 85, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 0,53, agrario euro 0,34, superficie 1.040 mq, con qualità pascolo di classe 3 e seminativo di classe 3;

17 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 87, reddito dominicale € 0,22, agrario euro 0,22, superficie 600 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe U;

18 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 88, reddito dominicale € 0,37, agrario euro 0,37, superficie 1.020 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe U;

19 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 89, reddito dominicale € 3,68, agrario euro

3,68, superficie 2.850 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

20 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 91, particella divisa in due porzioni, reddito domenicale € 60,72, agrario euro 37,01, superficie 106.190 mq, con qualità Bosco ceduo di classe 3 e pascolo arb di classe U;

21 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 110, reddito domenicale € 0,07, agrario euro 0,07, superficie 200 mq, particella con qualità pasc cespug di classe U;

22 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 111, particella divisa in due porzioni, reddito domenicale € 0,28, agrario euro 0,11, superficie 480 mq, con qualità Bosco alto di classe 2 e pascolo di classe 3;

23 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 117, reddito domenicale € 0,32, agrario euro 0,32, superficie 890 mq, particella con qualità pasc cespug di classe U;

24 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 127, reddito domenicale € 0,07, agrario euro 0,07, superficie 180 mq, particella con qualità pasc cespug di classe U;

25 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 35, part. 26, reddito domenicale € 19,51, agrario euro 3,90, superficie 25.180 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

26 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 38, part. 32, reddito domenicale € 0,52, agrario euro 0,52, superficie 400 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

27 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 1, reddito domenicale € 3,25, agrario euro 0,65, superficie 4.190 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

28 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 2, reddito domenicale € 11,71, agrario euro 11,71, superficie 9.070 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

29 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni

del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 6, reddito dominicale € 4,23, agrario euro 4,23, superficie 1.640 mq, particella con qualità seminativo di classe 1;

30 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 8, reddito dominicale € 42,15, agrario euro 8,43, superficie 54.410 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

31 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 10, reddito dominicale € 0,85, agrario euro 0,85, superficie 660 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

32 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 23, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 2,12, agrario euro 1,26, superficie 3.060 mq, particelle con qualità seminativo di classe 3 e bosco ceduo di classe 3;

33 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 25, reddito dominicale € 75,57, agrario euro 18,14, superficie 58.530 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 1;

34 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 34, reddito dominicale € 1,43, agrario euro 0,86, superficie 1.380 mq, particella con qualità pascolo di classe 1;

35 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 36, reddito dominicale € 41,10, agrario euro 8,22, superficie 53.060 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

36 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 38, reddito dominicale € 2,53, agrario euro 2,53, superficie 1.960 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

37 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 39, reddito dominicale € 1,07, agrario euro 1,07, superficie 830 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

38 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 40, reddito dominicale € 3,55, agrario euro 3,55, superficie 2.750 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

39 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni

del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 41, reddito dominicale € 6,07, agrario euro 6,07, superficie 4.700 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

40 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 45, reddito dominicale € 1,24, agrario euro 1,24, superficie 960 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

41 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 72, reddito dominicale € 0,39, agrario euro 0,39, superficie 1.080 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe U;

42 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 75, reddito dominicale € 16,40, agrario euro 4,92, superficie 31.760 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 3;

43 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 81, reddito dominicale € 4,15, agrario euro 1,25, superficie 8.040 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 3;

44 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 82, reddito dominicale € 9,18, agrario euro 9,18, superficie 25.400 mq, particella con qualità pasc cespug di classe U;

45 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 83, reddito dominicale € 1,50, agrario euro 1,50, superficie 4.160 mq, particella con qualità pasc. Cespug. di classe U;

46 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 84, reddito dominicale € 1,36, agrario euro 1,36, superficie 3.760 mq, particella con qualità pasc. cespug di classe U;

47 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 97, reddito dominicale € 0,10, agrario euro 0,03, superficie 190 mq, particella con qualità Bosco ceduo di classe 3;

48 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 42, part. 18, reddito dominicale € 0,42, agrario euro 0,08, superficie 540 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

49 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 43, part. 43, reddito dominicale € 12,03, agrario euro

3,61, superficie 23.290 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 3;

50 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 43, part. 88, reddito dominicale € 8,07, agrario euro 2,42, superficie 15.620 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 3;

51 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 43, part. 89, reddito dominicale € 5,29, agrario euro 5,29, superficie 14.630 mq, particella con qualità pasc. cespug di classe U;

52 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 45, part. 1, reddito dominicale € 3,35, agrario euro 0,67, superficie 4.320 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

53 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 45, part. 2, reddito dominicale € 5,62, agrario euro 1,12, superficie 7.250 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

54 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 45, part. 15, reddito dominicale € 28,94, agrario euro 5,79, superficie 37.360 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 2;

55 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 45, part. 392, reddito dominicale € 5,40, agrario euro 1,62, superficie 10.460 mq, particella con qualità bosco ceduo di classe 3;

56 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 53, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 5,35, agrario euro 4,78, superficie 3.260 mq, con qualità prato di classe 1 e seminativo di classe 3;

57 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 34, part. 80, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 18,80, agrario euro 16,91, superficie 11.640 mq, con qualità prato di classe 1 e seminativo di classe 3;

58 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 33, part. 109, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 20,10, agrario euro 19,89, superficie 16.600 mq, con qualità pascolo arb di classe U e seminativo di classe 3;

59 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 38, part. 23, reddito dominicale € 5,85, agrario euro 5,85, superficie 4.530 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

60 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 38, part. 33, reddito dominicale € 5,13, agrario euro 5,13, superficie 3.970 mq, particella con qualità seminativo di classe 3;

61 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 38, part. 48, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 0,94, agrario euro 0,84, superficie 1.680 mq, con qualità seminativo di classe 4 e pascolo di classe 3;

62 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 9, reddito dominicale € 2,18, agrario euro 1,81, superficie 3.510 mq, particella con qualità pascolo di classe 2;

63 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 14, particella divisa in due porzioni, reddito dominicale € 5,52, agrario euro 4,59, superficie 3.660 mq, con qualità pascolo arb di classe U e seminativo arbor. di classe 3;

64 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 24, reddito dominicale € 13,98, agrario euro 13,90, superficie 11.200 mq, particella divisa in due porzioni con qualità pascolo arb di classe U e seminativo di classe 3;

65 - Diritto di piena proprietà per la quota di 492/3720 dell' immobile identificato al catasto terreni del Comune di Pieve Torina (MC) al Foglio 39, part. 98, reddito dominicale € 10,17, agrario euro 8,48, superficie 6.566 mq, particella con qualità semin arbor di classe 3;

NORMATIVA URBANISTICA

I terreni di Pieve Torina ricadono nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale – EA – normate dall'art. 22 delle NTA e nelle zone agricole normali – EN – normate dall'art. 20;

I terreni di Monte Cavallo ricadono nelle aree di salvaguardia paesistico ambientale – EA e nelle zone rurali di interesse paesistico – EP, dove vigono gli artt. 9-10-11-12-18.1-18.2.

La possibilità edificatoria al loro interno (nuove costruzioni) non sussiste e sono concessi, solamente sui manufatti esistenti, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia,

restauro e risanamento conservativo e demolizione senza ricostruzione.

FORMALITA'

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Trascrizioni:

atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata, trascritta in Ancona il 04/09/2024, R.G. n. 12725, R.P. n. 9994.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta alcun contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il sovraindebitato ha fornito copia di un contratto di affitto con durata di 6 anni, a partire dalla data del 15 maggio 2025 e con il termine del 31 dicembre 2030, senza alcuna necessità di disdetta, con il quale si sono concessi in affitto a fronte di un canone annuo pari ad euro 1.000,00, le seguenti particelle, site nel Comune di Pieve Torina (MC):

- Foglio 33 particelle 53, 62;
- Foglio 34 particelle 80,85,91,109,110,111,117,127;
- Foglio 38 particelle 23,32,33,48;
- Foglio 39 particelle 9,10,14,23,24,38,39,40,41,45,97,98.

Il contratto non è opponibile alla procedura

PREZZO BASE: 20.000,00 €

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.

Regime fiscale: Vendita in esenzione iva, oltre ad imposta di registro ipotecaria e catastale

Gli interessati all'acquisto - escluso il sovraindebitato e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società o altro ente 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.spazioaste.it.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 09.11.2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (liquidatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale, come di seguito meglio specificato);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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

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

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "TRIB AN PROC. N. 16/2024 CCII LIQ. CONTR." al seguente IBAN: IT 83 A 01030 02600 00000 17154 73, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario.

Il bonifico, con causale "TRIB AN PROC LIQ CONTR N. 16/2024, LOTTO 1 - 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.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal Liquidatore ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'offerta è irrevocabile.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal liquidatore 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.spazioaste.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.

All'udienza il liquidatore:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente.

Gara tra gli offerenti

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio

sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Liquidatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Liquidatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore 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.

OFFERTE MIGLIORATIVE

Ai sensi dell' art. 107 comma 4 L.F., il Liquidatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall' aggiudicazione, pervenga alla pec 18.2023.sovraindebitamento@pec-ordineavvocatiancona.it formale offerta irrevocabile d' acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione.

In tale caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l' offerta migliorativa contenente l' aumento sopra indicato.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo di 30 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, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché le spese notarili necessarie per il rogito.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 c.p.c.

TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del notaio che effettuerà il rogito notarile, nonché di ogni altra spesa necessaria per il rogito, è di massimo 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato a TRIB AN PROC. N. 16/2024 CCII LIQ. CONTR." recante codice IT 83 A 01030 02600 00000 17154 73 specificando nella causale del bonifico "RG N. 2/2025 Liq. Contr. lotto 1, saldo prezzo e spese di trasferimento".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec 18.2023.sovraindebitamento@pec-ordineavvocatiancona.it le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al liquidatore.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, prima del completamento delle operazioni di vendita, il liquidatore informa degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. In ogni caso, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il giudice può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1 della legge 3/2012.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio, dott. Carlo Nicolò con studio a Loreto (AN), Piazza Luigi Fanini n. 3 e studio secondario in Ancona, in Piazza Cavour n. 2.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

VARIE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto avv. Daniele Discepolo domiciliato presso il proprio studio in Ancona Tel: 071/54000 – Mail: daniele.discepolo@studiodiscepolo.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (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 tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: assistenza@astetelematiche.it; /// telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: garaimmobiliare@astalegale.net;

Ancona, 20/08/2026

Il Liquidatore

Avv. Daniele Discepolo
