

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILI TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA**

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione II civile

Ufficio Procedure Concorsuali

Concordato Semplificato n° 1 anno: 2024

Giudice Delegato: **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**

Liquidatore: **Dott.ssa Elisabetta Batocco**

Aste Giudiziarie InLinea Spa, in qualità di soggetto specializzato nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato alle operazioni di vendita del patrimonio immobiliare della procedura di Concordato Semplificato n. 1/2024 – giusta delega conferita dal Liquidatore Dott.ssa Elisabetta Batocco,

premesse che

- la xxxxxxxxxxxx – in liquidazione ha depositato in data 7-9 settembre 2024 ricorso per l'omologazione del Concordato semplificato ex art. 25 sexies, CCII al Tribunale di Ancona, ricorso poi integrato in data 17 gennaio 2025;
- il Tribunale di Ancona – con Decreto del 1° aprile 2025, integrato con successivo Decreto del 18 aprile 2025 – ha omologato il Concordato semplificato della xxxxxxxx. in liquidazione nominando Liquidatore la Dott.ssa Elisabetta Batocco;
- la proposta di concordato semplificato omologata prevede la cessione di tutti i beni facenti parte del compendio immobiliare societario che risultano costituiti da:
 - appartamento e quota parte dell'area urbana pertinenziale agli stessi, siti nel Comune di Ancona (AN) in Via Flaminia n. 126/A;
 - villino con corte annessa, pertinenze ed adiacente terreno agricolo con sovrastante un pollaio sito nel Comune di Offagna (AN) in via Vecchia Torre;
 - tre lotti edificabili siti nel Comune di Ancona (AN) tra la zona Baraccola e Candia, ricadenti all'interno del piano di lottizzazione di iniziativa privata APL 19 promosso dal Consorzio "La Favorita";
- i beni immobili sopra indicati sono stati stimati dall'Ing. Stefania Romagnoli - professionista con studio in Senigallia (AN) in via Raffaello Sanzio n. 72, iscritta all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Ancona al n. A 1353 – la quale ha attribuito i seguenti valori ai beni di proprietà della xxxxxxxx

Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) in via Flaminia n. 126/A	92.770,00
Appartamento n. 4 (Fg. 34, Part. 65. sub. 7)	86.770,00
Quota area Urbana (Fg. 34, Part. 74) **	6.000,00
Proprietà site nel Comune di Offagna (AN) in via Vecchia Torre	305.854,73
Villino (Fg. 7, Part. 219, sub. 2)	253.425,38
Autorimessa (Fg. 7, Part. 219, sub. 3)	11.200,00
Deposito (Fg. 7, Part. 219, sub. 4)	6.400,00
Pollaio (Fg. 7, Part. 838)	8.600,00
Terreni agricoli - Seminativo arborato (Fg. 7, Part. 409 - 619)	26.229,35
Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) nella lottizzazione APL 19	911.749,96
Lotto U38	231.560,00
Lotto U71.1.2	469.125,00
Lotto U71.3.2	207.500,00
Terreni agricoli al di fuori della lottizzazione	3.564,96

*** Tale area urbana, in quanto non frazionata, deve considerarsi bene comune pertinenziale a ciascuno dei cinque appartamenti della società (di cui quattro già venduti) e, pertanto, in sede di determinazione del prezzo d'asta il relativo valore è stato attribuito quale quota indivisa della piena proprietà, aggiungendo l'importo di 6.000,00 euro a ciascun lotto della medesima area.*

- nell'ambito della composizione negoziata che ha preceduto la procedura di concordato semplificato la società ha provveduto a porre in essere due esperimenti di vendita e, pertanto, il prezzo base del prossimo esperimento risulta pari al valore dell'ultima vendita ridotto del 18% circa, ad eccezione del lotto n. 3 per il quale il cui prezzo base è stato determinato in misura pari al 70% del valore di stima;
- la sottoscritta, attesa la finalità di addivenire alla vendita del compendio immobiliare societario della xxxxxxxx in liquidazione, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, intende procedere ad un'asta competitiva con modalità telematica conformemente a quanto indicato nel Decreto di omologa, avente ad oggetto la vendita dei beni infra meglio individuati;
- che le vendite avverranno in conformità al programma di liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori, dall'Ausiliario e dal Giudice Delegato,

quanto sopra premesso, la società Aste Giudiziarie inLinea S.p.A.,

AVVISA

che il giorno **19/11/2025** alle ore 11:00 procederà alla vendita competitiva telematica con la modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi, ed invita i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nei paragrafi successivi.

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 dalla cedente, 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.

1. INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

PROSPETTO DI SINTESI

DESCRIZIONE	LOTTO	PREZZO BASE	OFFERTA MINIMA
Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) in via Flaminia n. 126/A			
Appartamento n. 4 (Fg. 34, Part. 65, sub. 7)	LOTTO N.3	78.855,00	64.940,00
Proprietà site nel Comune di Offagna (AN) in via Vecchia Torre	LOTTO UNICO - N.6	214.098,00	160.574,00
Proprietà site nel Comune di Ancona (AN) nella lottizzazione APL 19			
Lotto U38	LOTTO N.7	162.092,00	121.569,00

ASTE GIUDIZIARIE®	Lotto U71.1.2	LOTTO N.9	328.387,00	246.290,00
	Lotto U71.3.2	LOTTO N.10	145.250,00	108.938,00
	Terreni agricoli al di fuori della lottizzazione	LOTTO N.11	2.495,00	1.871,00
		TOTALE	931.177,00	704.182,00

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA (AN)

LOTTO N. 3

Piena proprietà dell'appartamento ad uso civile sito in Via Flaminia n. 126/A, composto da un soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, terrazza ed una cantina al piano terra.

Completa la consistenza del lotto la quota proporzionale del diritto di proprietà su un'area urbana di pertinenza comune ai subalterni 4-5-7-8-9, stesso Foglio e Mappale.

L'appartamento risulta completamente ultimato e presenta al suo interno un buon livello di finiture tra cui i pavimenti, rivestimenti e battiscopa in gres porcellanato, sanitari e doccia completi di rubinetteria, porte interne a battente in legno, portoncino di accesso blindato ed infissi esterni in alluminio dotati di persiane anch'esse in alluminio.

L'appartamento risulta dotato di tutti gli impianti normalmente previsti in qualsiasi abitazione, tra cui l'impianto elettronico, televisivo e citofonico, l'impianto idrico-sanitario e l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia installata a parete nella zona giorno e corpi scaldanti con radiatori in alluminio. Risulta, inoltre, presente un sistema di allarme.

Dalla perizia risultano piccole difformità sanabili con SCIA in sanatoria e successivo accatastamento per un importo di circa 2.000,00 euro (costo pratica e spese tecniche); tali oneri sono stati dedotti dal valore di stima.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona:

- **Foglio 34 Mappale 65 subalterno 7**, Zona Censuaria 2, Categoria A/3, Classe 4, vani 4, Rendita Catastale € 299,55;

- **Foglio 34, particella 74** - area urbana, Categoria F/1, Consistenza 1322 mq.

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: *il compendio risulta attualmente libero.*

Situazione urbanistica e catastale:

L'area urbana (Mappale 74), ricade, secondo il P.R.G. vigente, quasi esclusivamente all'interno di Zone per i servizi di quartiere del tipo S -Attrezzature sportive (art. 28 comma 3 N.T.A.) ad eccezione di una piccola porzione che ricade all'interno di Zone per i servizi di quartiere del tipo PR -Parcheggi a raso (art. 28 comma 4 N.T.A.). Entrambe le aree risultano essere soggette ad esproprio da parte del Comune ma sulle Aree di tipo S - Attrezzature sportive è consentita la realizzazione di autorimesse private sotterranee nel rispetto di alcuni limiti, come indicato in perizia.

Sul lotto oggetto di vendita sono presenti difformità, compiutamente descritte nella relazione peritale, che saranno regolarizzate a cura e spese della parte acquirente, essendo già stati scomputati i relativi oneri dal valore di stima.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 78.855,00

Offerta minima: € 64.940,00

Cauzione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

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: la vendita è soggetta ad IVA

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI OFFAGNA (AN)

LOTTO N. 6 (UNICO)

Piena proprietà del compendio immobiliare costituito da un **villino** con corte annessa, alcune **pertinenze** ed un adiacente **terreno agricolo**, ubicati alla Via Vecchia Torre e più precisamente:

- A) villino, che si sviluppa su due piani con sottotetto, con un forno e relativa legnaia;
- B) autorimessa, della superficie di metri quadri 56 circa;
- C) deposito della superficie di metri quadri 32 circa;
- D) terreno agricolo, della superficie complessiva di metri quadri 11.133 circa, con entrostante fabbricato agricolo ad uso pollaio.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Offagna:

- **Foglio 7 Mappale 219 subalterno 2**, Categoria A/7, Classe 2, vani 13, mq 316, Rendita Catastale € 1.174,94 (A.);
- **Foglio 7 Mappale 219 subalterno 3**, Categoria C/6, Classe 5, mq 56, Rendita Catastale € 66,52 (B.);
- **Foglio 7 Mappale 219 subalterno 4**, Categoria C/2, Classe 2, mq 32, Rendita Catastale € 49,63 (C.);
- **Foglio 7 Mappale 838**, Categoria C/6, Classe 1, mq. 37, Rendita Catastale € 21,02 (D.).

e all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Offagna:

- **Foglio 7 Mappale 409**, seminativo arborato, Classe 3, are 27.57, Reddito Dominicale € 9,97, Reddito Agrario € 12,81(D.).
- **Foglio 7 Mappale 619**, seminativo arborato, Classe 4, are 83.76, Reddito Dominicale € 25,96, Reddito Agrario € 34,61(D.).

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente libero.

Situazione urbanistica e catastale:

Il lotto ricade in Zona E, sottozona E1 Agricole normali, Aree E1.2 Versante Su e dell'Area di riqualificazione delle infrastrutture rurali Versante Sud.

La zona presenta alcuni vincoli in quanto posta all'interno di un'Area in frana di pericolosità P2 e all'interno della Unità C di paesaggio di interesse storico-ambientale.

L'immobile principale risulta individuato come Edificio e manufatto storico extraurbano, con limitazione agli interventi ammessi.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti,

ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 214.098,00

Offerta minima: € 160.574,00

Caucione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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 soggetta ad imposta di registro proporzionale ed alle imposte fisse.

TERRENI EDIFICABILI SITI NEL COMUNE DI ANCONA - LOTTIZZAZIONE APL 19

LOTTO N. 7 (U38)

Compendio immobiliare composto dalla:

A. piena proprietà del lotto edificabile, posto tra la Via Candia e la Via Adriano Olivetti, della superficie fondiaria complessiva di metri quadri 1.654 circa, con una capacità edificatoria di metri quadri 292 di S.U.L.

B. quota indivisa pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà di una stradina privata ad uso comune dei lotti U37, U38.

Il lotto oggetto dia vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Terreni del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 1159**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.44, Reddito Dominicale € 0,62, Reddito Agrario € 0,94 (A.).
- **Foglio 115 Mappale 1193**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.20, Reddito Dominicale € 0,65, Reddito Agrario € 0,98(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1198**, seminativo irriguo, Classe U, are 00.21, Reddito Dominicale € 0,11, Reddito Agrario € 0,17(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1199**, seminativo irriguo, Classe U, are 06.89, Reddito Dominicale € 3,74, Reddito Agrario € 5,69(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1202**, seminativo irriguo, Classe U, are 06.23, Reddito Dominicale € 3,38, Reddito Agrario € 5,15(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1615**, seminativo irriguo, Classe U, are 00.87, Reddito Dominicale € 0,72, Reddito Agrario € 0,72(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1160**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.35, Reddito Dominicale € 0,73, Reddito Agrario € 1,12(B.).

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente libero.

Situazione urbanistica e catastale

Il compendio ricade all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata APL 19- Margine urbano Sud adiacente Villa Favorita (ZTO 18).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o

modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 162.092,00

Offerta minima: € 121.569,00

Cauzione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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 soggetta ad IVA

LOTTO N. 9 (U71.1.2)

Compendio immobiliare composto dalla:

- A. piena proprietà di un lotto edificabile, sito in una traversa di Via Giuseppe di Vittorio, nelle immediate vicinanze del lotto U71.3.2, sviluppantesi per una superficie fondiaria complessiva pari a 3.753 mq con una capacità edificatoria di 650 mq. S.U.L.
- B. quota indivisa pari ad 11/46 (undici quarantaseiesimi) della piena proprietà di un'area a servizio di diversi lotti.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 1759 subalterno 1**, Categoria E/9, Rendita Catastale € 2.250,00 (B.);
- **Foglio 115 Mappale 1759 subalterno 2**, Categoria F/5, mq 127 (B.),

e all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 486**, seminativo, Classe 2, are 00.50, Reddito Dominicale € 0,23, Reddito Agrario € 0,27 (A.).
- **Foglio 115 Mappale 1043**, seminativo irriguo, Classe U, are 09.18, Reddito Dominicale € 4,98, Reddito Agrario € 7,59(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1243**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.20, Reddito Dominicale € 0,65, Reddito Agrario € 0,99(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1246**, seminativo irriguo, Classe U, are 02.61, Reddito Dominicale € 1,42, Reddito Agrario € 2,16(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1247**, vigneto, Classe 1, are 00.73, Reddito Dominicale € 0,87, Reddito Agrario € 0,45(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1257**, vigneto, Classe 1, are 00.06, Reddito Dominicale € 0,07, Reddito Agrario € 0,04(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1272**, vigneto, Classe 1, are 01.32, Reddito Dominicale € 1,57, Reddito Agrario € 0,82(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1227**, vigneto, Classe 1, are 06.69, Reddito Dominicale € 7,95, Reddito Agrario € 4,15 (A.).
- **Foglio 115 Mappale 1231**, seminativo, Classe 2, are 15.24, Reddito Dominicale € 7,08, Reddito Agrario € 8,26(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1233**, seminativo, Classe 2, are 00.12, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,07 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1252**, seminativo irriguo, Classe U, are 05.78, Reddito Dominicale € 3,13, Reddito Agrario € 4,78 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1220**, vigneto, Classe 1, are 00.01, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01 (A.).

Agrario € 0,01 (B.).

- **Foglio 115 Mappale 1225**, vigneto, Classe 1, are 04.02, Reddito Dominicale € 4,78, Reddito Agrario € 2,49 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1269**, vigneto, Classe 1, are 00.10, Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,06 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1273**, vigneto, Classe 1, are 02.02, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,25 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1757**, seminativo, Classe 2, are 11.11, Reddito Dominicale € 13,20, Reddito Agrario € 6,89 (B.).

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il compendio ricade all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata APL 19- Margine urbano Sud adiacente Villa Favorita (ZTO 18).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 328.387,00

Offerta minima: € 246.290,00

Cauzione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 4.000,00

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 soggetta ad IVA

LOTTO N. 10 (U71.3.2)

Compendio immobiliare composto dalla:

- piena proprietà di un lotto edificabile, sito in una traversa di Via Giuseppe di Vittorio, nelle immediate vicinanze del lotto U71.1.2, si sviluppa per una superficie fondiaria complessiva pari a 1.660 mq con una capacità edificatoria di 288 mq. S.U.L.
- quota indivisa pari ad 11/46 (undici quarantaseiesimi) della piena proprietà di un'area a servizio di diversi lotti.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 1759 subalterno 1**, Categoria E/9, Rendita Catastale € 2.250,00 (B.);
- **Foglio 115 Mappale 1759 subalterno 2**, Categoria F/5, mq 127 (B.),

e all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 465**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.31, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 1,08(A.).

- **Foglio 115 Mappale 1236** seminativo irriguo, Classe U, are 00.06, Reddito Dominicale € 0,03, Reddito Agrario € 0,05(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1240**, seminativo irriguo, Classe U, are 01.85, Reddito Dominicale € 1,00, Reddito Agrario € 1,53(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1254**, seminativo irriguo, Classe U, are 00.40, Reddito Dominicale € 0,22, Reddito Agrario € 0,33(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1265**, seminativo irriguo, Classe U, are 02.55, Reddito Dominicale € 1,38, Reddito Agrario € 2,11(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1284**, seminativo irriguo, Classe U, are 02.56, Reddito Dominicale € 1,39, Reddito Agrario € 2,12(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1249**, vigneto, Classe 1, are 00.60, Reddito Dominicale € 0,71, Reddito Agrario € 0,37(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1270**, vigneto, Classe 1, are 07.27, Reddito Dominicale € 8,64, Reddito Agrario € 4,51(A.).
- **Foglio 115 Mappale 1233**, seminativo, Classe 2, are 00.12, Reddito Dominicale € 0,06, Reddito Agrario € 0,07 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1252**, seminativo irriguo, Classe U, are 05.78, Reddito Dominicale € 3,13, Reddito Agrario € 4,78 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1220**, vigneto, Classe 1, are 00.01, Reddito Dominicale € 0,01, Reddito Agrario € 0,01 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1225**, vigneto, Classe 1, are 04.02, Reddito Dominicale € 4,78, Reddito Agrario € 2,49 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1269**, vigneto, Classe 1, are 00.10, Reddito Dominicale € 0,12, Reddito Agrario € 0,06 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1273**, vigneto, Classe 1, are 02.02, Reddito Dominicale € 2,40, Reddito Agrario € 1,25 (B.).
- **Foglio 115 Mappale 1757**, seminativo, Classe 2, are 11.11, Reddito Dominicale € 13,20, Reddito Agrario € 6,89 (B.).

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: il compendio risulta attualmente libero

Situazione urbanistica e catastale:

Il compendio ricade all'interno del Piano di Lottizzazione di iniziativa privata APL 19- Margine urbano Sud adiacente Villa Favorita (ZTO 18).

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 145.250,00

Offerta minima: € 108.938,00

Cauzione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 2.500,00

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 soggetta ad IVA

LOTTO N. 11

Piena proprietà di terreni agricoli posti in adiacenza al lotto U71.1.2., al di fuori della lottizzazione APL 19, come da variante del luglio 2015, Tavola C2.2.

Il lotto oggetto di vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Ancona:

- **Foglio 115 Mappale 1221**, vigneto, Classe 1, are 01.09, Reddito Dominicale € 1,29, Reddito Agrario € 0,68.
- **Foglio 115 Mappale 1232**, seminativo, Classe 2, are 02.14, Reddito Dominicale € 0,99, Reddito Agrario € 1,16.
- **Foglio 115 Mappale 1242**, seminativo irriguo, Classe U, are 06.55, Reddito Dominicale € 3,55, Reddito Agrario € 5,41.
- **Foglio 115 Mappale 1245**, seminativo irriguo, Classe U, are 00.29, Reddito Dominicale € 0,16, Reddito Agrario € 0,24.

Confini: non presenti in perizia

Disponibilità del bene: *il compendio risulta attualmente libero*

Situazione urbanistica e catastale:

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 2.495,00

Offerta minima: € 1.871,00

Cauzione: pari ad almeno al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 500,00

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 soggetta ad imposta di registro ed ipotecaria e catastale nella misura ordinaria.*

I vari lotti vengono venduti con tutte le pertinenze.

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

Le offerte saranno soggette alle seguenti condizioni, termini e modalità.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la

presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 18/11/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art. 583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; 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 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 dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);

- 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'indirizzo della casella di posta elettronica al quale trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere **allegati**:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto indicato nel presente avviso dell'importo della **cauzione**, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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;
- se il **soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il **soggetto offerente è minorenne**, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 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 persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- 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 notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art. 583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato, Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Conc. Semplificato n. 1/2024 - LOTTO N. ___ - versamento cauzione",

Pagina 11

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 al soggetto specializzato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal gestore della vendita solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, 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.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità delle stesse.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 2 (due) giorni, dal 19/11/2025 al 21/11/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il soggetto specializzato 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, 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.

In caso di mancata aggiudicazione ovvero al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai non aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Per addivenire alla stipula del contratto di compravendita dovrà essere previamente versato un importo pari al saldo prezzo, nonché delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del compenso della società incaricata e ciò dovrà avvenire entro il termine massimo di 60 giorni dall'aggiudicazione definitiva in sede di procedura competitiva.

Il versamento dovrà avvenire:

- per il saldo prezzo e le spese di trasferimento sul conto corrente della procedura di Concordato Semplificato n. 1/2024", recante codice IBAN : IT 47 A 08086 02602 000000705649 specificando nella causale del bonifico "Concordato Semplificato 1/2024 - LOTTO N. ___ - saldo prezzo, spese di trasferimento";
- per i diritti d'asta sul conto corrente del soggetto incaricato Aste Giudiziarie Inlinea Spa, recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; specificando nella causale del bonifico "Concordato Semplificato n. 1/2024 - LOTTO N. ___ - compenso Aste".

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.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato, sulla base del valore di aggiudicazione del singolo lotto in vendita, dalla sommatoria degli importi calcolati progressivamente, in misura percentuale, secondo gli scaglioni di valore sotto indicati.

Scaglioni	Valore di vendita	Onorari d'asta escluso iva
I	Fino ad € 150.000,00	3% del valore di vendita, con un minimo di € 1.000,00
II	Da € 150.000,01 fino ad € 300.000,00	2,5% del valore di vendita
III	Da € 300.000,01 fino ad € 700.000,00	2% del valore di vendita
IV	Oltre € 700.000,01	1,5% del valore di vendita

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 da Aste Giudiziarie Inlinea SpA e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

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 ai seguenti indirizzi Pec vendite@pec.astetelematiche.it e cs1.2024ancona@pecconcordati.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.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria 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.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea Spa 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 il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

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 con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio Stefano Sabatini del distretto notarile di Ancona.

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

A cura del soggetto specializzato:

- il presente avviso, dovrà essere inserito sul sito internet www.astegiudiziarie.it – www.reteaste.it unitamente al suo estratto ed alla relazione peritale;
- pubblicazione sui principali social network;
- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP).

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea Spa, si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa autorizzazione della Proprietà.

Per ulteriori informazioni e visioni gli interessati potranno contattare la società incaricata Aste Giudiziarie Inlinea Spa al n. 0586 20141 e-mail vendite@astegiudiziarie.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00



alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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



Ancona, lì 29 settembre 2025



IL LIQUIDATORE



Dott.ssa Elisabetta Batocco



