

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Galluzzo (C.F. GLLVCN76H04A271A), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/03/23 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 103/21 di R.G.E.I.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **22 gennaio 2026, ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

**ASTE
GIUDIZIARIE®**
**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA
RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

LOTTO UNICO

Il lotto immobiliare in vendita è sito nel Comune di Senigallia (AN), in una zona posta tra le località Borgo Passera e Borgo Bicchia, in prossimità di una zona artigianale, lungo la Strada Arceviese e

distanzo circa 3 Km dal centro storico di Senigallia, 4,5 Km dal litorale e 1,5 Km dal casello autostradale, in una zona periferica posta in direzione sud rispetto alla città. Una sottile fascia di terreno facente parte del lotto di stima (Fg. 47, Part. 226) è posizionato a circa 1,5 km in direzione Senigallia. Si tratta dell'unico immobile distaccato rispetto all'area principale dove sono collocati tutti gli altri terreni e gli immobili.

I cespiti oggetto di esecuzione risultano così distinti:

a) catasto fabbricati Comune di Senigallia: Foglio 47, Particella 107 Sub 13, Cat. F/2, Unità collabente; Foglio 47, Particella 325, Cat. C/6, Classe 2, Consistenza 14 mq., Superficie Catastale 20 mq., Rendita euro 23,14, Garage; Foglio 47, Particella 980, Cat. C/2, Classe 3, Consistenza 16 mq., Superficie Catastale 20 mq., Rendita € euro 19,01, Magazzino; Foglio 64 Particella 337, Cat. F/1, Consistenza 362 mq., Area urbana; Foglio 64, Particella 164, Cat. F/2, Unità collabente;

b) catasto terreni: Foglio 47, Particella 69, Qualità Cava, Superficie 57.224 mq., Reddito Dominicale 0,00, Reddito agrario 0,00; Foglio 47, Particella 226, Qualità Incolto sterile, Superficie 1.621 mq., Reddito Dominicale 0,00, Reddito Agrario 0,00; Foglio 47, Particella 262, Pascolo Arborato, Classe 3, Superficie 2.618 mq., Reddito Dominicale 1,35, Reddito Agrario 0,54; Foglio 64, Particella 1, Porzione AA, Qualità Cava, Superficie 138.607 mq., Reddito Dominicale 0,00, Reddito Agrario 0,00 – Foglio 64, Particella 1, Porzione AB, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 22.300 mq., Reddito Dominicale 74,86, Reddito Agrario 92,14; Foglio 64, Particella 40, Qualità Seminativo, Classe 3, Superficie 22.022 mq., Reddito Dominicale 96,67, Reddito Agrario 102,36; Foglio 64, Particella 41, Qualità Incolto sterile, Superficie 3.940 mq., Reddito Dominicale 0,00, Reddito Agrario 0,00; Foglio 64, Particella 194, Porzione AA, Qualità Seminativo, Classe 4, Superficie 323 mq., Reddito Dominicale 1,08, Reddito Agrario 1,33 - Foglio 64, Particella 194, Porzione AB, Qualità Pascolo Arborato, Classe 3, Superficie 41 mq, Reddito Dominicale 0,02, Reddito agrario 0,01.

Nei fabbricati e terreni sopra descritti si è svolta fino all'anno 1985 circa attività di escavazione, estrazione di marna e lavorazione con successiva cottura e produzione di miscele cementizie sin dal 1885 circa.

L'area ha accesso carrabile e pedonale su più punti, sia lungo la Strada di San Gaudenzio, da cui si accede tramite due cancelli, sia dalla Strada Provinciale n. 360 Arceviese, dalla quale si accede direttamente ai due edifici principali, mediante un vialetto asfaltato. Non è presente una recinzione che delimita l'intera proprietà in quanto essendo molto estesa, il confine è delimitato su diversi tratti da una folta vegetazione posta a ridosso dei confini o delle strade limitrofe.

Dall'ingresso lungo la strada S.P. Arceviese, si percorre una strada in asfalto e si accede alla proprietà delimitata da un cancello, successivamente si accede ad un ampio spazio con

un'abitazione posta alla sinistra non oggetto di stima. Gli edifici principali si trovano immediatamente di fronte l'accesso. Si snodano poi sia verso destra che verso sinistra dei percorsi carrabili non asfaltati, che salgono lateralmente alla fornace, per poi proseguire all'interno della cava. Il percorso di sinistra si inoltra all'interno dei terreni fino ad attraversare un sottopassaggio e successivamente si arriva ad un'ampia vallata con un lago centrale, mentre nel percorso a destra si costeggiano gli edifici principali fino ad arrivare alla strada di ingresso al piano quinto dell'edificio B e si prosegue all'interno dei terreni fino ad arrivare ad una cancellata che permette di accedere alla Strada di San Gaudenzio per poi proseguire, dopo aver superato un altro cancello, fino ad un altro punto di escavazione della cava, un'ampia area verde e successivamente un altro lago.

I terreni dei fogli catastali 47 e 64 sono suddivisi dalla Str. di San Gaudenzio.

Gli altri edifici oggetto della perizia, sono piccole costruzioni a destinazione d'uso magazzino e garage, posti in maniera sparsa all'interno dei terreni o lungo i confini di proprietà.

Il lotto, di intera proprietà della debitrice esecutata, confina su tutti i lati con altri terreni di diverse ditte in prevalenza coltivati e piantumati a verde e qualche costruzione a carattere prevalentemente abitativo di tipo isolato. Solo l'ingresso è costeggiato da una zona industriale/artigianale (zona Artigianale di Borgo Bicchia). Altri insediamenti abitativi della località Borgo Passera si trovano a distanza maggiore dall'area di interesse.

Il fiume Misa dista nel lato del lotto di terreno più vicino ad esso, circa 800 metri.

L'altro terreno distaccato dall'area principale è una piccola fascia posta tra la S.P. n. 360 Arceviese

ed il Fiume Misa che si trova a poche decine di metri di distanza. Posizionata di fronte alla zona

abitativa della Località Borgo Bicchia, ha accesso direttamente dalla Strada Provinciale.

I beni in oggetto sono costituiti da terreni per lo più adiacenti e confinanti tra loro e dal fabbricato

ex cementeria/fornace della XXXXXXXXX, attualmente accatastato come unità collabente, oltre ad

alcuni annessi. I terreni, ricadono all'interno del Parco Tematico "XXXXXX".

L'immobile, ex cementificio - fornace risale come prima edificazione alla fine del 1800, e

successivamente ampliato nel 1906 quando viene realizzato lo stabilimento industriale così come ad

oggi appare, con dodici forni ventilati e tre ciminiere per la produzione di cemento portland-klinker.

Dopo il secondo conflitto mondiale, in cui l'edificio fu colpito duramente, con importanti lavori di

ripristino, furono riattivati i forni, ricostruite le parti murarie demolite e le cimiere danneggiate e

riparati i molini per la macinazione del cemento.

Tra il 1970 ed il 1985, le cave, sono interessate da movimenti franosi abbastanza consistenti

provocati anche da eccezionali precipitazioni piovose con conseguente alluvione e viene distrutta

parte della nuova strada consorziale in costruzione nella cava.

L'attività estrattiva della cava viene a cessare quando agli inizi degli anni ottanta.

Lo stabilimento è costituito da due fabbricati principali collegati tra loro, uno costituito da un unico piano terra a porticato, destinato al deposito merci (edificio A) e l'altro da una struttura su più piani fuori terra destinato a fornace e produzione (edificio B).

L'edificio A presenta una copertura piana in latero-cemento, sorretta da un grigliato di travi in cemento armato che poggiano su pilastri di forma pressoché quadrata realizzati in muratura di mattoni pieni. Il fabbricato di forma rettangolare, con alcuni vani esterni annessi alla sagoma principale, ha dimensioni di circa 30x55 metri ed un'altezza di circa 5,5 metri.

Lo stato di abbandono e la vetustà dell'edificio hanno provocato gravi infiltrazioni di acqua, conseguente distacco di tutti i copriferri delle travi in cemento armato e grave compromissione dei ferri di armatura sia delle travi principali che poggiano sui pilastri sia dei travetti del solaio, con vari punti dove si sono verificati dei crolli localizzati. Al momento, l'edificio si trova privo di qualsiasi finitura e dotazione quali impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti ecc.

L'edificio B, posto nella zona retro, è realizzato su più piani (indicativamente un totale di 5 piani) ed è stato costruito con struttura in muratura portante di mattoni pieni di elevato spessore e solai di piano con travi in acciaio e voltine in laterizio. Nell'ultimo piano, la copertura con struttura principale e secondaria in legno è sorretta da pilastri di forma quadrata in mattoni pieni. Il manto di copertura in eternit è stato rimosso e smaltito dopo l'acquisizione da parte dell'attuale proprietà. Un lato dell'edificio si trova completamente contro terra a meno dell'ultimo piano, dal quale si accede mediante una strada che costeggia l'edificio alla sua destra. Il fabbricato di forma rettangolare, con alcuni vani esterni annessi alla sagoma principale, ha dimensioni di circa 35x50 metri ed un'altezza dei piani media di circa 3,5 metri.

L'intero fabbricato versa anche esso in uno stato di abbandono e di degrado simile all'edificio adiacente. Le facciate esterne sono completamente invase da una imperante e folta vegetazione rampicante fino al piano più alto; la struttura lignea della copertura è completamente crollata, lasciando i vari solai scoperti alla pioggia; l'edificio si trova privo di qualsiasi dotazione quali impianti, infissi, pavimenti, rivestimenti ecc.

Le condizioni statiche sono altresì critiche in molte zone del fabbricato e necessitano in tal senso di sostanziali interventi di adeguamento sismico, risanamento e ristrutturazione.

In prossimità dell'ingresso all'ultimo piano, è presente una piccola costruzione utilizzata come centrale elettrica, che versa in condizioni simili all'edificio principale.

Lungo il percorso che costeggia l'edificio alla sua sinistra è presente invece l'ingresso ad un tunnel interrato, realizzato con struttura in mattoni pieni, di lunghezza circa 270 metri in direzione del lago posto all'interno dei terreni di proprietà. A terra sono ancora presenti le rotaie che permettevano il

passaggio di mezzi di trasporto del materiale estratto dalle cave. A giudicare dalla zona di ingresso, la galleria presenta numerose infiltrazioni di acqua e localizzati crolli.

Gli altri edifici oggetto della perizia sono piccoli magazzini e garage in discrete condizioni di conservazione, dislocati nei terreni di proprietà.

Dall'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Senigallia, non sono emerse pratiche urbanistiche sull'immobile, di fatto si tratta di un ex stabilimento edificato agli inizi del secolo scorso precedente alla normativa urbanistica, per tale motivo è anche privo di agibilità e in ogni caso non soddisfacente i requisiti previsti.

L'Oasi di San Gaudenzio, situata nella fascia collinare sublitoranea, oramai quasi totalmente occupata da terreni agricoli, rappresenta un'isola semi-naturale di notevole importanza nella zona in quanto di rifugio per molte specie animali e vegetali, che vi trovano una consistente varietà di ambienti nei quali si realizzano condizioni ecologiche idonee per conformare i loro habitat di riferimento.

L'utilizzazione pregressa dell'area ha modellato il territorio dell'Oasi aumentando la varietà ambientali e in particolare l'escavazione ha prodotto l'affioramento di strati geologici impermeabili, che hanno favorito la permanenza dell'acqua, costituendo aree umide che sono attualmente pressoché scomparse nella zona litoranea e sublitoranea delle Marche. Essa è caratterizzata da spazi liberi e ben soleggiati bordati da cespugli e pochi alberi.

Secondo studi geologici, la successione sedimentaria affiorante nella cava di San Gaudenzio è rappresentata prevalentemente da marne e marne calcaree grigio-biancastre, marne argillose e argille marnose grigio-brune e nerastre.

La zona più antica della cava è morfologicamente caratterizzata da fronti di attacco con notevole pendenza completamente ricoperti da vegetazione spontanea, essa si estende per circa 8 ettari con due piazzali uno di mezza costa (quota 36 metri s.l.m.), ed uno di fondo (quota 17 metri s.l.m.) trasformatosi in un piccolo laghetto con vegetazione e fauna lacustre. La zona di escavazione più recente è più estesa (circa 14 ettari di superficie), comprende un vasto piazzale di fondo valle (quota 40, s.l.m.) parzialmente occupato da una vasca di raccolta controllata delle acque, di forma pressoché triangolare; lungo il fronte est di escavazione si possono notare gli effetti di un movimento franoso bonificato dalla Società Italcementi sul finire degli anni '80.

Dal punto di vista urbanistico, i beni ricadono in gran parte all'interno dell'area Parco Tematico della "Miniera di San Gaudenzio" zona DPP.2 del PRG, avente un piano attuativo che comprende anche diversi terreni non facenti parte del lotto di perizia.

La fascia di terreno avente Fg. 47 Part. 226 ricade invece in parte nella zona DPP.1 “Polo direzionale, terziario e del Parco Fiume Misa”; un’ultima fascia di terreno avente Fg. 47 Part. 226 ricade invece nella zona omogenea F8 di PRG “Parco fluviale sul Misa”.

Il bene immobile oggetto di stima, essendo un terreno e quindi non inserito in un condominio, non possiede dotazioni in comune con terzi. Solo la strada di accesso alla fornace, accatastata con Foglio 47, mappale 107, sub. 12, come visibile anche dall’elaborato planimetrico, è un bene comune non censibile (strada comune) sia per le abitazioni poste ai sub. 2 e 3 della stessa particella, che per la fornace.

Dalla lettura del titolo di compravendita emerge che la società venditrice precisa che porzioni dei terreni oggetto di vendita sono gravati da servitù perpetua di elettrodotto a favore delle Ferrovie dello Stato e servitù permanente di passaggio sul fondo e di collocamento sotterraneo di condotte a qualsiasi profondità.

Sono presenti delle difformità catastali menzionate nel capitolo 4 della perizia di stima; tali difformità dovranno essere sanate dall’aggiudicatario-acquirente, se non prima sanate dall’attuale proprietario, per procedere ad una corretta procedura di vendita dell’immobile come specificato nei capitoli seguenti.

Non essendo l’immobile ad oggi inserito in un contesto condominiale, non si può parlare di millesimi condominiali né di alcun tipo di spese condominiali; non sono note spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute o spese fisse di gestione e manutenzione dell’arca.

Dal Comune di Senigallia è stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica ed è pervenuta una comunicazione di irreperibilità della documentazione amministrativa richiesta per verificare la conformità degli immobili; essendo stata la fornace costruita ed ampliata in data molto remota e non avendo subito almeno negli ultimi 40 anni alcuna modifica o intervento, si presume che pratiche autorizzative sia di tipo urbanistico che di tipo strutturale, al tempo non siano state necessarie.

Non è prevista la certificazione energetica e non sussiste pertanto il relativo attestato.

Valore di stima

Valore di stima lotto unico: € 2.219.000,00 (euro duemilioni duecentodicannovemila)

Stato di occupazione

L’immobile oggetto di pignoramento risulta non utilizzato, in stato di abbandono, come anche i terreni limitrofi.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: libero

Valore di stima lotto unico: € 2.219.000,00 (euro duemilioniduecentodicannovemila)

Prezzo base: € 526.580,00 (euro cinquecentoventiseimilacinquecentottanta//00)

Offerta minima: € 394.935,00 (euro trecentonovantaquattronovecentotrentacinque//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila//00)

Inizio gara: 22/01/26 ore 12,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 21/01/26 (antecedente a quello della udienza di vendita)**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta

(questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico:

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura esecutiva n. 103/21 ("TRIB AN ES IMM 103 DEL 2021") al seguente codice IBAN IT 54 S 01030 02600 000064016705; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 103/21 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 22/01/26 al 29/01/26 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di **seguito elencati (in ordine di priorità)**:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB ANES IMM 103 DEL 2021"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso lo Studio Associato Belelli, Viale della Vittoria n. 1, tel. 071/202962 per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.



Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Benedetta Gaetti, con Studio in Jesi (AN), Via San Francesco n. 71/B, recapito telefonico è 0731/212602, email benedettagaetti@gmail.com.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite social media "Facebook" e "Instagram".

Ancona, li 17 novembre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Vincenzo Galluzzo





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009