

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

Il sottoscritto Avv. Agnese Focante (C.F.: FCNGNS71P66D597H), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 17/04/2025, nel procedimento esecutivo **n. 150/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16 / 04 / 2026** dalle ore **09 : 00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 6** tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it** meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili pignorati 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, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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, 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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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 relativi all'esecuzione per quanto previsto, 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 decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita

esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO N. 1

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili, siti nel Comune di Sassoferrato (AN) in Località Pieve:

- intero (1/1) Fabbricato civile (già rurale) da cielo a terra, con corte circostante, sito a Sassoferrato (AN) in Località Pieve n. 1, disposto al piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del suddetto Comune come segue:
 - **Foglio 137, particella 310**, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, superficie catastale 150 mq, piano T – 1, rendita catastale Euro 177,14;
 - quota di un sesto (1/6) su terreno che circonda l'edificio, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato come segue:
 - **Foglio 137, particella 21**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 56 ca 20;
 - **Foglio 137, particella 22**, qualità Prato / Seminativo, classe 3 – 5, superficie ha 00 are 15 ca 00 / ha 00 are 01 ca 68;
 - **Foglio 137, particella 23**, qualità Prato / Seminativo, classe 3 – 4, superficie ha 00 are 88 ca 00 / ha 00 are 06 ca 20;
 - **Foglio 137, particella 24**, qualità Prato / Seminativo, classe 3 – 5, superficie ha 00 are 65 ca 00 / ha 00 are 06 ca 80;
 - **Foglio 137, particella 25**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 1 are 45 ca 00;
 - **Foglio 137, particella 28**, qualità Seminativo / Pascolo arboreo, classe 3 – 2, superficie ha 00 are 11 ca 07 / ha 00 are 06 ca 55;
 - **Foglio 137, particella 29**, qualità Prato / Seminativo arboreo, classe 3 – 6, superficie ha 00 are 28 ca 00 / ha 00 are 06 ca 40;
 - **Foglio 137, particella 30**, qualità Prato / Seminativo arboreo, classe 5 – 4,

superficie ha 00 are 05 ca 55 / ha 00 are 09 ca 10;

- **Foglio 137, particella 32**, qualità Bosco misto / Pascolo, classe 2 – 3, superficie ha 00 are 08 ca 00 / ha 00 are 00 ca 98;

- **Foglio 137, particella 61**, qualità Seminativo / Bosco misto, classe 5 – 2, superficie ha 00 are 16 ca 00 / ha 00 are 09 ca 80;

- **Foglio 137, particella 284**, qualità Seminativo / Pascolo, classe 5 – 3, superficie ha 00 are 46 ca 00 / ha 00 are 04 ca 69;

- **Foglio 126, particella 170**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 17 ca 00.

I beni sono situati in zona prevalentemente agricola ed il fabbricato urbano è collegato da viabilità diretta sino alla Strada Provinciale 16 di Sassoferrato. La corte è graffiata al mappale 310.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato di conservazione:

L'immobile risulta in buone condizioni, con discreti livelli di finitura, a meno di alcuni ammaloramenti da infiltrazioni dalla copertura segnalati nella zona bagno autorimessa.

Gli appezzamenti di terreno sono situati nell'area circoscritta all'edificio di civile abitazione e possono essere classificati come campi incolti ed attualmente non produttivi.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

L'abitazione consiste in una unità immobiliare al piano terra, o più precisamente al piano rialzato rispetto alla linea del terreno a seguito della realizzazione del vespaio aerato come da progetto, con ingresso dalla modesta scala che permette di accedere al pergolato e successivamente alla zona ingresso soggiorno. Dalla zona soggiorno si accede alla cucina (con ripostiglio) ed al connettivo che permette gli accessi alla zona notte, costituita da tre camere ed un bagno; dal medesimo connettivo, tramite una scaletta di cinque alzate si può accedere direttamente all'autorimessa, che è raggiungibile anche dall'ingresso sul piazzale esterno. L'immobile è inserito in un contesto agricolo e circoscritto prevalentemente da appezzamenti di terreno. La qualità costruttiva, per quanto riguarda l'involucro e le finiture dei prospetti principali è sufficiente, come pure la qualità e le tecnologie costruttive applicate all'interno dell'immobile, sia a livello della quota ove è ubicata l'abitazione vera e propria, sia al livello inferiore ove sono presenti gli ambienti

destinati all'autorimessa. La copertura di tutti gli ambienti è invece priva di elementi di finitura del solaio come di buona regola viene eseguito; esiste infatti la sola presenza della guaina ardesiata impermeabilizzante lasciata a vista su tutta la superficie che ricopre gli spazi sottostanti. Le fondazioni non sono visionabili, ma presumibilmente superficiali in muratura. L'altezza interna utile degli ambienti è di 2,80 m. per l'abitazione e di 3,60 m. per l'autorimessa. La struttura verticale è in calcestruzzo armato e muratura. Il solaio del piano terra è contro terra costituito da vespaio aerato, calcestruzzo, bitume e ghiaia di grossa pezzatura. Il solaio di copertura ha la struttura portante presumibilmente in calcestruzzo armato e laterizio (non visibile) e parzialmente plafonato con tavole di legno tinteggiate e trattate. La copertura è con tetto piano. Il manto di copertura è lasciato al grezzo, con sola guaina ardesiata a vista. Le pareti esterne sono in laterizio a cassetta, con paramento esterno e porzioni interne intonacate e tinteggiate. I pilastri sono in calcestruzzo armato. Le pavimentazioni interne sono in gres porcellanato. Gli infissi esterni sono in alluminio effetto legno, con vetro camera. Gli infissi interni sono in legno al naturale. La scala di collegamento tra il piano ribassato dell'autorimessa e quello dell'abitazione ha struttura in metallo e pedate in legno. L'impianto elettrico è in traccia con corpi illuminanti sia a sospensione, sia con plafonature a soffitto, sia con corpi feretti incassati su cartongesso. L'impianto idrico è presente, con boiler per la produzione di sola acqua calda sanitaria. L'impianto termico è a riscaldamento autonomo con combustione a legna e corpi radianti in alluminio, ubicati su tutti gli ambienti dell'abitazione e dell'autorimessa. La corte pertinenziale ha una superficie pari a circa 850 mq.

Stato di occupazione:

L'immobile è abitato dal debitore esecutato.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale n. 11825 – Registro Particolare n. 1453, per un importo di Euro

- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.

Normativa urbanistica:

Il fabbricato civile rientra in Zona E2 – Zone agricole di interesse paesistico ambientale. Art. 16 delle Norme Tecniche di Attuazione. Le zone agricole E2) comprendono le aree agricole nelle quali il Piano, in considerazione della presenza di elementi di interesse paesistico-ambientale, individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni. Il Piano, con l'individuazione delle zone agricole E2), si conforma alle direttive ed alle prescrizioni del Piano Paesistico Ambientale Regionale, poiché comprendono gli ambiti da assoggettare a tutela con particolari prescrizioni. Nelle zone agricole E2) sono pertanto consentite le trasformazioni compatibili con l'attuale configurazione paesistico-ambientale, e/o le azioni che determinino il ripristino e l'ulteriore qualificazione dell'immagine e delle specifiche condizioni d'uso del bene storico culturale o della risorsa paesistico-ambientale esistenti, le potenzialità e le peculiarità presenti.

Il terreno distinto al Foglio 137, particelle 21 e 32 ed al Foglio 126, particella 170, rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole) – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale – Art. 15 – Zone agricole – E1 Zone agricole di rilevante valore paesistico-ambientale.

Il terreno distinto al Foglio 137, particelle 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30, 61 e 284, rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole) – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale – Art. 16 – Zone agricole – E2 Zone agricole di interesse paesistico-ambientale.

Per il terreno distinto al Foglio 137, particelle 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30 e 32, non è presente il vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale" e non è presente il vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare)

“Progetto preliminare Strada Pedemontana nelle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Il terreno distinto al Foglio 137, particelle 61 e 284, rientra nell’art. 61/quarter – Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I. E’ presente vincolo P.A.I. “Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale”. Non è presente vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) “Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Per il terreno al Foglio 126, particella 170, non è presente vincolo P.A.I. “Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale”, né vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) “Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Regolarità edilizia:

L’immobile non risulta agibile. A seguito dell’accesso agli atti presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato sono stati reperiti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n. 76/1999, protocollo n. 11875 del 13/03/2000 per “ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso da rurale (accessori) in abitazione”;
- Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000, per “parcheggi nel sottosuolo del lotto di pertinenza del fabbricato principale”;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 102/2019 per “rinnovo per completamento opere a permesso di costruire n. 76/11875 del 13/03/2000”, come specificato dettagliatamente nelle note: “la presente SCIA viene inoltrata al fine di completare i lavori del PDC 76 n. 11875 del 13/03/2000; si precisa che tali lavori non sono stati completamente ultimati a causa di vicissitudini familiari. Con la presente SCIA si intende quindi completare i lavori e chiudere la pratica urbanistica”.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l’ultima pratica edilizia presso il Comune di Sassoferrato. Quest’ultima, nello specifico la SCIA n. 102 del 23/08/2019, viene redatta per completamento della pratica Concessione Edilizia originaria n. 76/1999 ma la distribuzione plano-volumetrica da essa legittimata, nonché la relativa rappresentazione dei prospetti, non corrisponde a quella dello stato di fatto, non essendo stato costruito il piano primo e risultando all’interno una distribuzione differente. La SCIA fa riferimento – e quindi legittima – sia una volumetria totale di circa 600 mc (stimata su calcolo quote elaborati grafici), sia la superficie lorda pari a circa 150 mq

sommando PT e P1° (stimata su calcolo quote elaborati grafici). Inoltre, con la Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000 viene ratificata l'esecuzione di un'autorimessa a servizio dell'abitazione e costruita adiacente a quest'ultima. Le somme delle volumetrie e delle superfici dei corpi di fabbrica attuali sono inferiori a quelle legittimate dalle predette pratiche edilizie, se pur siano stati aggiunti al corpo di fabbrica principale (ovvero il piano terra legittimato dalla Concessione Edilizia n. 76/1999) ed a quello dell'autorimessa a servizio dell'abitazione (legittimato dalla Denuncia di Attività Edilizia n. 80 del 28/04/2000), rispettivamente un volume adibito a pergolato ed uno occupato da un ripostiglio e da un bagno. Nello stato di fatto, parte della volumetria autorizzata come autorimessa è occupata dall'abitazione, scaturendo quindi un aumento di superficie utile residenziale in luogo di quella destinata ad autorimessa.

Per quanto riguarda il pergolato con struttura costituita da travi e pilastri in legno, il manufatto presenta difformità edilizia non sanabile a meno di prove obbligatorie che porterebbero comunque alla dismissione e rimozione dello stesso. Si dovrà quindi prevedere la rimozione dell'opera difforme ai sensi del comma 1, art. 34 del Testo Unico dell'Edilizia (D.P.R. 380/2001); si evidenzia che la demolizione di dette opere non incide sulla sicurezza dell'abitazione presente al suo fianco.

Delle spese per la regolarizzazione di quanto sopra il C.T.U. ha tenuto conto nella determinazione del valore dei beni immobili, stimando dette spese in complessivi Euro 36.382,00 circa.

Per quanto concerne il terreno:

- per l'appezzamento censito al Foglio 137, particelle 21, 22, 23, 24, 25, 28, 29, 30 e 32, la classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (2 / 3)
- per l'appezzamento censito al Foglio 137, particelle 61 e 284, la classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (3 / 3)
- per l'appezzamento censito al Foglio 126, particella 170, la classificazione

urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (1 / 3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico. L'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile è stato redatto dal C.T.U.: classe C.

Vincoli od oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 106.076,25 (centoseimilasettantasei/25),

Offerta minima: Euro 79.558,00 (settantanovemilacinquecentocinquantotto) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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.

* * * * *

LOTTO N. 2

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) sui seguenti beni immobili, siti a Sassoferrato (AN) in Località Pieve:

- Fabbricato agricolo adibito a fienile, identificato al Catasto Fabbricati del

suddetto Comune al **Foglio 137, particella 398**, categoria D/10, rendita catastale Euro 840,00;

- Terreno che circonda il fabbricato, censito al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **Foglio 137, particella 114**, qualità Prato / Bosco Ceduo, classe 3 – 2, superficie ha 00 are 30 ca 00 / ha 00 are 06 ca 35;

- **Foglio 137, particella 115**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 82 ca 28;

- **Foglio 137, particella 379**, qualità Seminativo, classe 4 – 2, superficie ha 00 are 01 ca 09 / ha 00 are 01 ca 51;

- **Foglio 137, particella 380**, qualità Pascolo, classe 4, superficie ha 00 are 18 ca 45;

- **Foglio 137, particella 382**, qualità Pascolo, classe 2, superficie ha 00 are 60 ca 82;

- **Foglio 137, particella 384**, qualità Pascolo, classe 2 – 3, superficie ha 00 are 45 ca 00 / ha 00 are 64 ca 46;

- **Foglio 137, particella 410**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 01 are 31 ca 02.

Il fabbricato ha una superficie convenzionale complessiva di 288 mq ed una superficie netta di 262 mq.

Il terreno, sito a ridosso della Strada Provinciale 16, ha una superficie convenzionale di 44098 mq.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Stato di conservazione:

Il fabbricato agricolo, adibito a fienile, si trova in uno scarso stato conservativo e di manutenzione, essendo quasi in stato di abbandono e privo di accessi controllati (i serramenti che delimitano la struttura dall'esterno sono risultati in posizione scorrevole non di chiusura e malfunzionanti).

Gli appezzamenti di terreno sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato ad accessorio agricolo e possono essere classificati come campi incolti ed attualmente non produttivi.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Il fabbricato agricolo destinato a magazzino / fienile è posto al piano terra e distribuito su un unico ambiente principale, accessibile dai varchi architettonici (dei quali uno privo di serramento) che comunicano con gli appezzamenti di terreno circostanti. La qualità costruttiva è mediocre, soprattutto in merito alla struttura in calcestruzzo armato e alle tamponature in mattoni, il tutto lasciato al grezzo, nonché in merito alla copertura ed alla pavimentazione con getto grezzo in calcestruzzo. Lo stato di conservazione e manutenzione è scarso. Le fondazioni non sono visionabili, ma presumibilmente superficiali in muratura. La struttura verticale è con pilastri in calcestruzzo armato. Il solaio è in travetti di calcestruzzo armato e pignatte in laterizio. La copertura è al grezzo con armature sporgenti in prossimità dei pilastri. Le pareti esterne sono di muratura in mattoni lasciati al grezzo e priva di finitura ed intonaco. Le pavimentazioni interne sono in getto grezzo di calcestruzzo. Gli infissi esterni sono in metallo, scorrevoli su guida superiore ed in cattivo stato di manutenzione. L'impianto elettrico è assente.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale 11825 – Registro Particolare 1453, per un importo di Euro 384.387,24;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.

Sussiste una trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento, e segnatamente:

- Trascrizione di Costituzione di Diritti Reali, trascritto ad Ancona il 12/09/2008, Registro Generale n. 22052 – Registro Particolare n. 13396, avente ad oggetto

Servitù Perpetua di Passaggio Pedonale e Carrabile (su porzione dei beni censiti al Foglio 137 part. 398 e 410).

Normativa urbanistica:

Il fabbricato agricolo adibito a fienile rientra in Zona Agricola E.

Il terreno distinto al Foglio 137, particelle 114, 115, 379, 380, 382, 384 e 410, rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole). Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sono l'art. 14 (Zone agricole – E) e l'art. 61/quarter (Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.). E' presente vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale". Non è presente vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli".

Regolarità edilizia:

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 206 del 1989 – Parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Sassoferrato in data 22/12/1989 per "costruzione di accessorio rurale".

Per quanto concerne il terreno, la classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Dichiarazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (3 / 3).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE). Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli od oneri condominiali:

Non sussistono vincoli od oneri condominiali.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 35.252,33 (trentacinquemiladuecentocinquantadue/33)

Offerta minima: Euro 26.440,00 (ventiseimilaquattrocentoquaranta/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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.

* * * * *

LOTTO N. 3

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su terreno ubicato a Sassoferrato (AN) in Località Pieve, identificato al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **Foglio 137, particella 119**, qualità Seminativo, superficie ha 00 are 91 ca 80;
- **Foglio 137, particella 262**, qualità Seminativo / Bosco Misto, classe 5 – 2, superficie ha 00 are 00 ca 98 / ha 00 are 30 ca 42;
- **Foglio 137, particella 401**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 01 are 48 ca 93;
- **Foglio 137, particella 404**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 01 are 33 ca 95;
- **Foglio 137, particella 411**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 34 ca 00.

Gli appezzamenti di terreno sono situati a ridosso della Strada Provinciale 16 di Sassoferrato (lato destro). Il terreno ha superficie convenzionale complessiva di 44008 mq.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato di conservazione:

Gli appezzamenti di terreno sono situati nell'area ad Est della Strada Provinciale e possono essere classificati come campi incolti ed attualmente non produttivi, seppur in una zona pianeggiante, facilmente raggiungibile e piuttosto gestibile del punto di vista logistico e lavorativo.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale 11825 – Registro Particolare 1453, per un importo di Euro 384.387,24;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.

Normativa urbanistica:

Il terreno rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole). Le norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sono l'art. 14 (Zone Agricole – E) e l'art. 61/quarter (Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.). E' presente vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale". Non è presente vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli".

Regolarità edilizia:

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (3 / 3).

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere

rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 39.181,50 (trentanovemilacentoottantuno/50)

Offerta minima: Euro 29.387,00 (ventinovemilatrecentoottantasette/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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.

* * * * *

LOTTO N. 4

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su terreno ubicato a Sassoferrato (AN) in Località Colli Santa Lucia, identificato al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- **Foglio 125, particella 87**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 17 ca 00;
- **Foglio 125, particella 114**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 26 ca 70;
- **Foglio 125, particella 115**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 33 ca 20;
- **Foglio 125, particella 116**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 01 are 10 ca 00;
- **Foglio 125, particella 117**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 97 ca 50;
- **Foglio 125, particella 118**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 18 ca 40;
- **Foglio 125, particella 119**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 01 are 75 ca 30;
- **Foglio 125, particella 120**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 13 ca 56;
- **Foglio 125, particella 121**, qualità Pascolo Cespugliato / Seminativo, classe 3 – 3, superficie ha 00 are 03 ca 34 / ha 00 are 07 ca 46;
- **Foglio 125, particella 122**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 25 ca 55;
- **Foglio 125, particella 123**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 17 ca 60;
- **Foglio 125, particella 137**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 77 ca 80;
- **Foglio 125, particella 242**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 80 ca 00;
- **Foglio 125, particella 243**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 22 ca 45;
- **Foglio 125, particella 247**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 02 ca 80.

Il terreno ha una superficie convenzionale complessiva di 72866 mq.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato di conservazione:

Il terreno è situato in area lievemente scoscesa con accesso piuttosto agile dalla strada carrabile principale e successivamente da stradina sterrata sino alla quota più alta. E' attualmente arato, potenzialmente produttivo in buone condizioni e gestibile dal punto di vista logistico e lavorativo.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto a Fabriano (AN) il 04/09/2009, Registro Generale n. 19429 – Registro Particolare n. 4552, per un importo di Euro 380.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale n. 11825 – Registro Particolare n. 1453, per un importo di Euro 384.387,24;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.

Normativa urbanistica:

Il terreno rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole). Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale: art. 14 (Zone agricole – E). Non è presente il vincolo P.A.I. “Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale”, né il vincolo Pedemontana “Progetto preliminare Strada Pedemontana nelle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Regolarità edilizia:

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (1 / 3).

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 67.967,58 (sessantasettemilanovecentosessantasette/58).

Offerta minima: Euro 50.976,00 (cinquantamilanovecentosettantasei/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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.

* * * * *

LOTTO N. 5

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) su terreno ubicato a Sassoferrato (AN) in Località Colli Santa Lucia, identificato al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 126, particella 84, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 65 ca 90;
- Foglio 126, particella 85, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 34 ca 80;
- Foglio 126, particella 86, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 01 are 11 ca 40;
- Foglio 126, particella 105, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 35 ca 40;
- Foglio 126, particella 121, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 01 are 00 ca 70;
- Foglio 126, particella 122, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 02 are 33 ca 20;
- Foglio 126, particella 251, qualità Seminativo Arboreo, classe 6, superficie ha 00 are

17 ca 50;

- **Foglio 126, particella 252**, qualità Seminativo / Pascolo Arboreo, classe 4 – 2, superficie ha 00 are 18 ca 87 / ha 00 are 01 ca 73;

- **Foglio 126, particella 253**, qualità Seminativo / Pascolo Arboreo, classe 4 – 2, superficie ha 00 are 13 ca 45 / ha 00 are 01 ca 15;

- **Foglio 126, particella 255**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 60 ca 10.

Il terreno ha una superficie convenzionale complessiva di 69132 mq.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato di conservazione:

Il terreno è situato in area lievemente scoscesa con accesso da stradina sterrata adiacente alla porzione di terreno situata alla quota più alta. Appezamento attualmente incolto ed abbandonato.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto a Fabriano (AN) il 04/09/2009, Registro Generale n. 19429 – Registro Particolare n. 4552, per un importo di Euro 380.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale n. 11825 – Registro Particolare n. 1453, per un importo di Euro 384.387,24;
- Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed avviso di addebito esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
- Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.

Normativa urbanistica:

Il terreno rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole). Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sono: Art. 14 – Zone agricole – E. Non è presente il vincolo P.A.I. “Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale”, né il vincolo Pedemontana “Progetto preliminare Strada Pedemontana nelle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Regolarità edilizia:

Trattasi di appezzamento di terreno la cui classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall’Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (1 / 3).

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell’art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 40.317,75 (quarantamilatrecentodiciassette/75)

Offerta minima: Euro 30.239,00 (trentamiladuecentotrentanove/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all’euro superiore..

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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.

* * * * *

LOTTO N. 7

Descrizione e dati catastali:

Diritto di piena proprietà per l’intero (1/1) sui seguenti beni immobili, ubicati a Sassoferrato (AN) in Località Pieve:

- Fabbricato ad uso accessorio agricolo, elevato su un unico piano terra, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al **Foglio 137, particella 318**, categoria D/10, piano T, rendita Euro 900,00;
- Terreno identificato al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 137, particella 411**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 34 ca 00.

Il fabbricato ha una superficie convenzionale complessiva di 305 mq (superficie netta 277 mq).

Il terreno ha una superficie convenzionale complessiva di 3400 mq.

Corrispondenza catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali esistenti.

Stato di conservazione:

Il fabbricato agricolo, adibito a magazzino / ricovero mezzi, si trova in buono stato conservativo e di manutenzione (ad esclusione di uno dei serramenti scorrevoli non del tutto funzionante).

Gli appezzamenti di terreno sono situati nell'area circoscritta all'edificio destinato a fabbricato agricolo e possono essere classificati come campi incolti ed attualmente non produttivi.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Il fabbricato agricolo destinato a magazzino e ricovero mezzi è posto al piano terra e distribuito su un unico ambiente principale, il tutto accessibile dai varchi architettonici dotati di serramenti chiudibili impacchettabili confinanti con i terreni circostanti. La qualità costruttiva è buona e lo stato di conservazione e manutenzione è discreto. La struttura è in elementi prefabbricati in conglomerato cementizio armato (pilastri, travi principali e solaio). La pavimentazione interna è con getto grezzo di calcestruzzo. Gli infissi esterni sono in vetro e metallo. L'impianto elettrico è presente fuori traccia e completo di corpi illuminanti.

Formalità pregiudizievoli:

Sui beni immobili gravano le seguenti formalità pregiudizievoli, che saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritto ad Ancona il 09/02/2017, Registro Generale n. 2223 – Registro Particolare n. 331, per un importo di Euro 400.000,00;

- Iscrizione di Ipoteca / Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo, iscritto a Roma il 01/06/2023, Registro Generale n. 11825 – Registro Particolare n. 1453, per un importo di Euro 384.387,24
 - Iscrizione di Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione, derivante da Ruolo ed Avviso di Addebito Esecutivo, iscritto a Roma il 10/06/2024, Registro Generale n. 12377 – Registro Particolare n. 1659, per un importo di Euro 169.483,60;
 - Trascrizione di Verbale di pignoramento immobili trascritto ad Ancona il 17/07/2024, Registro Generale n. 15485 – Registro Particolare n. 11219.
- Sussiste una trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento, e segnatamente:
- Trascrizione di Costituzione di Diritti Reali, trascritto ad Ancona il 12/09/2008, Registro Generale n. 22052 – Registro Particolare n. 13396, avente ad oggetto Servitù Perpetua di Passaggio Pedonale e Carrabile.

Normativa urbanistica:

Il fabbricato agricolo rientra in Zona Agricola E.

Il terreno rientra nelle Zone Territoriali Omogenee E (agricole). Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore Generale sono l'art. 14 (Zone Agricole – E) e l'art. 16/quarter (Ambiti a rischio idrogeologico del P.A.I.). E' presente vincolo P.A.I. "Piano stralcio di bacino per l'Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale". Non è presente vincolo PEDEMONTANA (progetto preliminare) "Progetto preliminare Strada Pedemontana delle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli".

Regolarità edilizia:

La costruzione del fabbricato non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Concessione Edilizia n. 65/2004 con parere favorevole della Commissione Edilizia del 24/03/2006 per "realizzazione di capannone agricolo adibito a fienile".

Per quanto concerne il terreno, la classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Protocollo Rif. n. 20301 del 04/11/2024. CERTIFICATO (3 / 3)

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE). Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli od oneri condominiali:

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione del CTU, che si raccomanda di leggere attentamente. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, o dell'art. 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: Euro 23.383,50 (ventitremilatrecentoottantatre/50).

Offerta minima: Euro 17.538,00 (diciasettemilacinquecentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/00).

Inizio gara: 16/04/2026 ore 9,00

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 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.astetelematiche.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 15/04/2026, 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, 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.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 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 (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 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 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 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.

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).

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 ES IMM 150 ANNO 2024" al seguente **IBAN: IT 69 A 01030 02600 000001777029** tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 150/2024 R.G.E., LOTTO - 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 Delegato 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 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 saranno effettuati 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.**

All'udienza il professionista delegato:

- 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, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della 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.

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 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, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle

responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co cpc.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 150/2024"; 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 azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di

credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Avv. Agnese Focante, con studio sito ad Ancona in Corso Garibaldi n. 144 (Tel. 071.2320104; E-mail: ag.nes@tiscali.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso la Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

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 Aste Giudiziarie Inlinea 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.

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'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia 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;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona lì, 13/02/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Agnese Focante