

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

La sottoscritta Dott. Andrea Calderigi, professionista delegata alla vendita nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 4/06/2026, nel procedimento esecutivo **n. 150/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26/11/2026 alle ore 10:30 e seguenti**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti n. 7 Lotti, 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. In particolare:

- ore 10:30: **Lotto n. 1**
- ore 10:45: **Lotto n. 2**
- ore 11:00: **Lotto n. 3**
- ore 11:15: **Lotto n. 4**
- ore 11:30: **Lotto n. 5**
- ore 11:45: **Lotto n. 6**
- ore 12:00: **Lotto n. 7**

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. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. 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 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 ed integrazioni.

Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese 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 procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorso 60 giorni 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 la 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 entro 15 giorni dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 comma 3 c.p.c., 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 faretti 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 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;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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 5 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 Euro 106.076,00 (centoseimilasettantasei/00).

Offerta minima: Euro 79.557,00 (settantanovemilacinquecentocinquantesette/00), pari al 75% del prezzo base. Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 2.000,00 (duemila/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.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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: 35.252,00 (trentacinquemiladuecentocinquantadue/00).

Offerta minima: Euro 26.439,00 (ventiseimilaquattrocentotrentanove/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009 ^{ag. 10}

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.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO
GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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 39.182,00 (trentanovemilacentottantadue/00).

Offerta minima: Euro 29.387,00 (ventinovemilatrecentottantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/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.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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. “Pianostralcio 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 67.967,00 (sessantasettemilanovecentosessantasette/00)

Offerta minima: Euro 50.975,00 (cinquantamilanovencentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO N. 5**ASTE
GIUDIZIARIE®**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. TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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 40.318,00 (quarantamilatrecentodiciotto/00)).

Offerta minima: Euro 30.238,00 (trentamiladuecentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/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. 6

Descrizione e dati catastali:

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

- **Foglio 107, particella 697**, qualità Pascolo cespugliato, classe 2, superficie ha 00 are 30 ca 40;
- **Foglio 107, particella 698**, qualità Pascolo, classe 3, superficie ha 00 are 06 ca 00;
- **Foglio 107, particella 700**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 29 ca 27;
- **Foglio 107, particella 703**, qualità Seminativo, classe 5, superficie ha 00 are 24 ca 70;
- **Foglio 117, particella 19**, qualità Seminativo / Pascolo, classe 4 – 4, superficie ha 00 are 11 ca 78 / ha 00 are 21 ca 42;
- **Foglio 117, particella 22**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 54 ca 40;
- **Foglio 117, particella 24**, qualità Seminativo, classe 3, superficie ha 00 are 37 ca 60;
- **Foglio 117, particella 27**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 01 are 57 ca 75;
- **Foglio 117, particella 84**;
- **Foglio 117, particella 88**, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 84 ca 60;

- Foglio 117, particella 96;

- Foglio 117, particella 97;

- Foglio 117, particella 99;

- Foglio 117, particella 180, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 67 ca 00;

- Foglio 117, particella 181, qualità Seminativo arborato, classe 6, superficie ha 00 are 06 ca 75;

- Foglio 117, particella 262, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 01 are 47 ca 76;

- Foglio 117, particella 263, qualità Seminativo, classe 4, superficie ha 00 are 81 ca 40.

Il terreno ha una superficie convenzionale complessiva di 73941 mq.

Corrispondenza catastale:

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

Stato di conservazione:

Il terreno è situato in area piuttosto scoscesa con accesso dalla strada carrabile principale ubicata alla base dell'appezzamento in prossimità della porzione alla quota più bassa del terreno.

L'appezzamento è attualmente incolto.

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.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

Normativa urbanistica:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009^{ag. 17}

L'appezzamento di terreno distinto al Foglio 107, particelle 697, 698, 700 e 703, 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” e non è presente il vincolo PEDEMONTANA “Progetto preliminare Strada Pedemontana nelle Marche – Tratto Sassoferrato – Cagli”. L'appezzamento di terreno distinto al Foglio 117, particelle 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99 e 181, 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 il vincolo P.A.I. “Piano stralcio di bacino per l’Assetto Idrogeologico dei bacini di rilievo regionale”. Non è presente il vincolo Pedemontana “Progetto preliminare Strada Pedemontana nelle Marche – Tratto Sassoferrato-Cagli”.

Regolarità edilizia:

La classificazione urbanistica è riassunta nel Certificato di Destinazione Urbanistica del 10/12/2024 redatto dall'Area 3 – Tecnica del Comune di Sassoferrato – Prot. Rif. n. 20301 del 04/11/2024.

CERTIFICATO (1 / 3) per il Foglio 107, particelle 697, 698, 700 e 703.

CERTIFICATO (3 / 3) per Foglio 117, part. 19, 22, 24, 84, 88, 27, 180, 262, 263, 96, 97, 99 e 181.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione tecnica redatta dal CTU depositata in atti, che si richiama espressamente e 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 17.303,00 (diciassettemilatrecentotré/00)

Offerta minima: Euro 12.977,00 (dodicimilanovecentosettantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

- TRASCRIZIONE CONTRO del 09/12/2025 - Registro Particolare 19539 Registro Generale 27491 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ANCONA Repertorio 66 del 09/09/2025 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA.

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/quater (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 23.384,00 (ventitremilatrecentottantaquattro).

Offerta minima: Euro 17.538,00 (diciassettemilacinquecentotrentotto), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/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 25/11/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it. L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa 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, comma 2, del D.M. n.

32 del 26 febbraio 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 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 depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ai sensi della pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

dell'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, 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 rilasciato per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'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 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 Immobiliare n. 150/2024 R.G.E. al seguente **IBAN: IT 69 A 01030 02600 00000 1777029**. Tale importo sarà trattenuto 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 n., 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 E. 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>; tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 ed 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 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.**

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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara (ore 12:00 del 26/11/2026)

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.

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 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, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 c.p.c.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTICIRICLAGGIO

A) Ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e pena le prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà fornire al Delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del Decreto Legislativo 21 novembre 2007 n. 231 necessarie ed 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 comma 4 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 comma 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, alleggerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585 c. 4 c.p.c.

* * * * *

Come previsto dall'art. 585 comma 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 150/2024 R.G.E.; 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 comma 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 Decreto Legislativo 01/09/1993 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 Decreto Legislativo 01/09/1993 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, del D.M. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile 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.

Si rende noto che l'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il Custode Giudiziario 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 c.p.c., 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.

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che, laddove sia richiesto dall'aggiudicatario, il Custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del G.E., nel solo caso in cui i costi siano superiori ad Euro 5.000,00 (stimati dal Custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario. 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Dott. Andrea Calderigi, con studio sito ad Ancona in Corso Garibaldi n. 96 (Tel. 071.2320104; E-mail: andrea.calderigi@studiocommercialistiavvocati.eu), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa presente che presso il Tribunale di Ancona (Corso Mazzini, 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE, contattabile tramite 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 (da lunedì a venerdì, dalle ore 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00)
- e-mail: 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 avviso 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, www.astalegale.net e www.tribunale.ancona.giustizia.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook e Instagram), comprensiva di pubblicazione annuncio vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, ordinanza e relazione di stima sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario.

Ancona, 15 settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott. Andrea Calderigi