

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

La sottoscritta Avv. Manola Micci, C.F.: MCCMNL65M56F401K, Professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591bis c.p.c. in data 19/03/2025 nel procedimento esecutivo n.187/2024 R.G.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21.04.2026 alle ore 12:00** si procederà all'esperienza per la vendita in modalità asincrona degli immobili di cui al LOTTO N. 2 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 n.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 e integrazioni.

Il 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 non perde il diritto di occupare e coltivare i terreni 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 e-mail e/o PEC al custode entro giorni 15 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 2

Diritti di intera e piena proprietà, in quota indivisa per 1/2 in capo a ciascun debitore esecutato, su:

BENE 3: Terreno collinare, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 92, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 0,93 e agrario Euro 1,30, **Superficie:** ha 0.03.60.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 654,05

BENE 4: Terreno, attualmente incolto, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, sul quale insiste un rudere.

Il manufatto non è più visibile; i pochi resti rimasti risultano infestati da arbusti.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 112 della **Superficie complessiva di ha 0.04.90**, di cui: Porzione 1, Qualità Seminativo di classe 4 (Porzione AA), Superficie: ha 0.01.00, Redditi: dominicale Euro 0,26 e agrario Euro 0,36 - Foglio 20 particella 112, Porzione 2, Qualità Fabbricato diruto (Porzione AB), Superficie: ha 0.03.90.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non è agibile.

L'area si presenta con il fabbricato diruto, come riportato nella visura catastale. Il fabbricato non è però rappresentato nell'estratto di mappa.

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.

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

Non vi sono tracce visibili del fabbricato. L'area è infestata da vegetazione spontanea.

VALORE DI STIMA: € 890,23

BENE 5: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 113, Redditi: dominicale Euro 0,57 e agrario Euro 0,80, Qualità Seminativo di classe 4, **Superficie: ha 0.02.20.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 399,70

BENE 6: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 114, Redditi: dominicale Euro 9,45 e agrario Euro 13,23, Qualità Seminativo di classe 4, **Superficie: ha 0.36.60.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non esiste, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 6.649,49

BENE 7: Terreno ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, coltivato prevalentemente a Vigneto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 136, della **Superficie complessiva di ha 0.20.10**, di cui: Porzione 1, Qualità Vigneto di classe 2 (Porzione AA), Redditi: dominicale Euro 12,81 e agrario Euro 9,09, Superficie ha 0.16.00 - Foglio 20, Part. 136, Porzione 2: Qualità Seminativo di classe 4 (Porzione AB), Redditi: dominicale Euro 1,06 e agrario Euro 1,48, Superficie: ha 0.04.10.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto e tra la qualità di colture indicate in catasto e quelle esistenti in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente coltivato in parte a seminativo, in parte a vigneto ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 7.356,43

BENE 8: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, che risulta solo in parte coltivato. Nella porzione più a valle il terreno versa in stato di abbandono.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 137, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 21,79 e agrario Euro 30,51, **Superficie: ha 0.84.40.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Esiste parziale corrispondenza tra la coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco: risulta, infatti, coltivata solo la parte più pianeggiante, mentre la restante è incolta.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Solo la parte più pianeggiante risulta coltivata (circa la metà della superficie del terreno); il resto risulta incolto.

VALORE DI STIMA: € 15.333,79

BENE 9: Terreno collinare a carattere di bosco misto, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 172 della **Superficie complessiva di ha 0.28.80**, di cui: Porzione 1, Qualità Bosco misto (Porzione AA), Redditi: dominicale Euro 2,79 e agrario Euro 0,84, Superficie: ha 0.27.00 - Foglio 20, Part. 172: Porzione 2, Qualità Pascolo (Porzione AB), Redditi: dominicale Euro 0,13 e agrario Euro 0,07, Superficie: ha 0.01.80.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto nonché tra la qualità di colture indicate in catasto e quelle esistenti in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è occupato in gran parte da bosco.

VALORE DI STIMA: € 1.507,10

BENE 10: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 176, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 31,17 e agrario Euro 43,64, **Superficie: ha 1.20.70.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 21.928,78

BENE 11: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 181, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 0,14 e agrario Euro 0,20, **Superficie: ha 0.00.55.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 99,92

BENE 12: Terreno ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, su cui insisteva un edificio diruto, di cui non è stato possibile reperire l'esatta consistenza e sagoma.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra de' Conti al Foglio 20 particella 185, Qualità Fabbricato diruto, **Superficie: ha 0.00.60.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non vi è corrispondenza tra la situazione catastale "Fabbr. Diruto" e la situazione attuale, di area libera.

REGOLARITA' URBANISTICA

La visura catastale riporta un fabbricato diruto, non più rilevabile in loco. L'edificio non è mai stato rappresentato in mappa. Non sono stati reperiti presso il Comune atti relativi al fabbricato.

STATO CONSERVATIVO

Non si rinvengono tracce del fabbricato. L'area è infestata da vegetazione.

VALORE DI STIMA: € 109,01

BENE 13: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 186, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 1,65 e agrario Euro 2,31, **Superficie: ha 0.06.40.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Manca, invece, la corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 1.162,75

BENE 14: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 188, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 1,37 e agrario Euro 1,92, **Superficie: ha 0.05.30.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 962,90

BENE 15: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 192, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 0,04 e agrario Euro 0,05, **Superficie: ha 0.00.15.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 27,25

BENE 16: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Attualmente, non sono in atto coltivazioni.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 194, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 8,37 e agrario Euro 11,71, **Superficie: ha 0.32.40.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 5.886,43

BENE 17: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

È attualmente occupato da vigneto impiantato nel 2009. Risulta regolarmente coltivato.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 195, Qualità Vigneto di classe 2, Redditi: dominicale Euro 25,38 e agrario Euro 18,01, **Superficie: ha 0.31.70.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto nonché tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno, regolarmente coltivato, è attualmente occupato da vigneto impiantato nell'anno 2009.

VALORE DI STIMA: € 13.098,12

BENE 18: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 224, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 2,66 e agrario Euro 3,73, **Superficie: ha 0.10.32.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 1.874,94

BENE 19: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 225, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 0,28 e agrario Euro 0,40, **Superficie: ha 0.01.10.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 199,85

BENE 20: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

È attualmente incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 226, della **Superficie complessiva di ha 0.01.10**, di cui: Porzione 1, Qualità Seminativo di classe 4 (Porzione AA), Redditi: dominicale Euro 0,26 e agrario Euro 0,36, Superficie: ha 0.01.00 - Foglio 20, Part. 226: Porzione 2, Qualità Vigneto di classe 2 (Porzione AB), Redditi: dominicale Euro 0,08 e agrario Euro 0,06, Superficie: ha 0.00.10.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente in loco, poiché il terreno è totalmente incolto.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 454,51

BENE 21: Rudere ubicato a Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo. Fabbricato diruto.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 227 sub 1, Qualità Fabbricato diruto.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sono visibili tracce del fabbricato. L'area, in stato di abbandono, è totalmente infestata da vegetazione spontanea. L'immobile non è mai stato accatastato all'urbano.

REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dall'accesso agli atti presso gli uffici del Comune di Serra de' Conti non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativi all'immobile. Il fabbricato non è censito tra gli edifici rurali.

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.

STATO CONSERVATIVO

Non sono visibili tracce del fabbricato. L'area - in stato di abbandono - è infestata da vegetazione spontanea.

VALORE DI STIMA: € 36,34

BENE 22: Terreno collinare a carattere seminativo, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 228, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 1,23 e agrario Euro 1,72, **Superficie: ha 0.04.75.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto.

Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 862,98

BENE 23: Terreno collinare coltivato a vigneto, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 229, della **Superficie complessiva di ha 0.14.30**, di cui: Porzione 1, Qualità Vigneto di classe 2 (Porzione AA), Redditi: dominicale Euro 10,41 e agrario Euro 7,39, Superficie: ha 0.13.00 - Foglio 20, Part. 229: Porzione 2, Qualità Seminativo di classe 4 (Porzione AB), Redditi: dominicale Euro 0,34 e agrario Euro 0,47, Superficie: ha 0.01.30.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto nonché tra la qualità di colture indicate in catasto e quelle esistenti in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente coltivato a vigneto ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 5.908,62

BENE 24: Terreno ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Il terreno risulta coltivato, in parte a vigneto (verdicchio DOC) impiantato nel 2009, in parte a uliveto, e per altra parte a seminativo.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 237, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 46,09 e agrario Euro 64,53, **Superficie: ha 1.78.49.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto. Non vi è, invece, totale corrispondenza tra la qualità di colture indicate in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (come detto, il terreno risulta coltivato parte a vigneto, parte a uliveto e in parte seminativo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 43.060,71

BENE 25: Terreno collinare, ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo.

Non presenta una specifica coltivazione ed è, attualmente, incolto.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 248, Qualità Seminativo di classe 4, Redditi: dominicale Euro 4,78 e agrario Euro 6,69, **Superficie: ha 0.18.50.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto. Non vi è, invece, corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto (Seminativo) e quella esistente in loco (Incolto produttivo).

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno non è attualmente coltivato ed è libero da sovrastrutture.

VALORE DI STIMA: € 3.361,08

BENE 26: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, attualmente occupato da vigneto impiantato nell'anno 1973. Risulta regolarmente coltivato.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 302, Qualità Vigneto di classe 2, Redditi: dominicale Euro 67,88 e agrario Euro 48,18, **Superficie: ha 0.84.80.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto nonché tra la qualità di colture indicate in catasto e quella esistente in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente occupato da vigneto impiantato nell'anno 1973 ed appare regolarmente coltivato.

VALORE DI STIMA: € 35.038,51

BENE 27: Terreno collinare ubicato in Serra de' Conti (AN) Via Sant'Angelo, attualmente occupato da vigneto impiantato nell'anno 1973. Risulta regolarmente coltivato.

DATI CATASTALI

Il terreno è identificato al Catasto Terreni del Comune di Serra Dè Conti al Foglio 20 particella 325, Qualità Vigneto di classe 2, Redditi: dominicale Euro 3,04 e agrario Euro 2,16, **Superficie: ha 0.03.80.**

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata in catasto nonché tra la qualità di colture indicate in catasto e quella esistente in loco.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'area si presenta libera e priva di manufatti. Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica del bene (AGRICOLA).

STATO CONSERVATIVO

Il terreno è attualmente occupato da vigneto impiantato nell'anno 1973 ed appare regolarmente coltivato.

VALORE DI STIMA: € 1.570,12

Per ogni ulteriore indicazione in ordine alla natura, alle caratteristiche, alla consistenza ed alla destinazione urbanistica dei beni, si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Esperto depositata in atti.

INFORMAZIONI COMUNI AL LOTTO 2

NORMATIVA URBANISTICA

Sulla scorta del vigente PRG in adeguamento al P.P.A.R., approvato con D.C.P. n. 179 del 25/11/2002, pubblicato sul B.U.R. Marche n. 7 del 23/01/2003 e successive varianti nonché del C.D.U. del 18/02/2025, la Destinazione Urbanistica di tutte le particelle catastali è quella di

Aree E2 "Agricole in aree a trasformabilità limitata" - Art. 19.

Si tratta di parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico ambientali e/o storico-documentari di particolare valore in relazione sia alla posizione emergente delle stesse sia alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. Per gli edifici compresi nell'Elenco degli edifici agricoli aventi valore storico e architettonico, redatto ai sensi dell'art. 15, L.R. n. 13/1990 e delle NN.TT.A. del P.P.A.R., si applicano le norme di cui al precedente art. 18.

Destinazioni d'uso prevalente: agro-silvo-pastorale complementari: quelle ammesse dalla L.R. n.13/1990. Fra le destinazioni d'uso complementari non sono ammesse: - gli allevamenti zootecnici di tipo industriale; - le nuove attività estrattive; sono consentiti ampliamenti delle attività estrattive esistenti o dismesse, se collegati a progetti di recupero ambientale e definitiva dismissione dell'attività; - le discariche per lo smaltimento di rifiuti di qualsiasi genere; - il deposito e lo stoccaggio di materiali non agricoli.

Aree soggette a "Vincolo Idrogeologico" ex Regio decreto n. 3267 del 30 dicembre 1923.

I **Beni nn. 3 e 10** ricadono:

-in parte nel Vincolo tutela integrale corsi d'acqua ex Art. 20 PPAR, CL3 (Fosso della Sparacchiara);

-in parte nell'area a rischio frana F-09-0542 a pericolosità elevata P3 e rischio medio R2 del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.)

I **Beni nn. 24 e 26** ricadono in parte nell'area a rischio frana F-09-0542 a pericolosità media P2 e rischio medio R2 del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.).

PARTI COMUNI

Non vi sono parti comuni.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni sono coltivati, direttamente e personalmente, da uno dei proprietari esecutati. I frutti sono destinati al consumo familiare.

DIRITTI REALI, PESI E ONERI

Con atto del Notaio Federico Biondi di Senigallia del 20 maggio 2005, Rep. n. 64332 – Raccolta n. 13614, trascritto in Ancona il 3/06/2004 ai numeri 12916 R.G. e 8124 R.P. è stata costituita – a favore e contro sia della dante causa dei debitori esecutati sia di Buresta Maria Giuseppina e Buresta Almerina - perpetua e reciproca servitù gratuita di passaggio pedonale e carrabile, con qualsiasi mezzo, anche con mezzi agricoli, relativa alla strada convicinale di proprietà della dante causa degli esecutati e di Buresta Maria Giuseppina e Buresta Almerina onde consentire alle Signore Buresta Maria Giuseppina e Buresta Almerina di provvedere al proseguimento della strada convicinale in parte nella loro proprietà ed in parte nella proprietà della dante causa degli esecutati, per una larghezza di metri lineari quattro.

Le particelle catastali – assoggettate a vincolo pignoratorio - interessate dalla servitù di passaggio sono:

-Foglio 20 particelle 112-114-192-194-195-224-225-226-228-229-248 (a favore e contro: fondo dominante e servente)

-Foglio 20 particella 181 (fondo servente);

-Foglio 20 particella 227 (fondo dominante);

-Foglio 20 particella 237 (fondo servente).

Con la vendita ai debitori esecutati della proprietà delle particelle catastali sopra individuate è stata loro trasferita anche la servitù di passaggio, attiva e passiva, legalmente costituita.

FORMALITA'

Iscrizioni

1- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione di mutuo fondiario, iscritta in Ancona il 23/11/2005 al n. 7561 Reg. gen. e n. 28551 Reg. part. 28551 per l'importo di € 266.062,50;

Trascrizioni

2- **Atto esecutivo - Verbale di pignoramento immobili** Trascritto in Ancona il 13/09/2024 Reg. gen. 19518 - Reg. part. 14055.

Tali formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Per ogni ulteriore indicazione in ordine alla natura, alle caratteristiche, alla consistenza ed alla destinazione urbanistica dei beni, si rimanda espressamente alla relazione di stima dell'Esperto, depositata in atti.

Prezzo base del Lotto 2: € 71.059,00 (Euro settantunomilazerocinquantanove/00)

Offerta minima: € 53.295,00 (Euro cinquantatremiladuecentonovantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 2.000,00

Inizio gara: 21.04.2026 ore 12:00

La vendita non è assoggettata ad IVA.

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 20/04/2026, 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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.02.2015; 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 minorenni, 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 alla quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

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

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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 rilasciata 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 DELLA 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. 187/2024 R.G.Es. al seguente IBAN: IT73 T085 1921 3010 0000 0711 177.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 187/2024 R.G.Es., LOTTO 2 - 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 n.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 e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal 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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E 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, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista 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 (quindi dal 21/04/2026 al 27/04/2026).

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.

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. n. 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 ANTIRICICLAGGIO

A) Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, 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° comma, 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, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 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 Reg. Es. 187/2024"; 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, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c..

* * * * *

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41, comma 5, del D.lgs. 1/09/1993 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 o, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, del D.lgs. 1/09/1993 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, 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.

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 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, 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 GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, 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 Avv. Manola Micci, domiciliato presso il proprio studio in Senigallia (AN) Piazza Roma n. 6 – Tel.: 071-7928257 – E-mail: avv.micci@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

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

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, nonché del virtual tour 360° ove realizzato, 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 31/01/2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Manola Micci