

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

Il sottoscritto Avv. Giorgio Pierluca C.F. PRLGRG63S21I608O, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 04/11/2020 nel procedimento esecutivo n. 249/2017 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **02 ottobre 2025 alle ore 10,45** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"****Diritto di piena proprietà'**

Trattasi di un complesso a destinazione turistico-ricettiva, residenziale, per attrezzature sportive e

parco sito in Comune di Sassoferrato, Località Fondiglie di San Giovanni, denominato "Golf Sentinum", facente parte del "Comparto Unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata" (ad eccezione della particella 237 del Foglio 30)

Il lotto si compone di:

- quattro unità collabenti;
- un opificio in scarso stato di manutenzione ed abbandonato;
- metri quadrati 845.194= (catastali) di terreni agricoli regolarmente lavorati

#### **PARTI COMUNI**

-Tra le parti comuni (per il fabbricato distinto dalla particella 364) risulta (quale Bene Comune non Censibile) la particella 364/2 (corte comune ai subalterni 3 - 4)

#### **DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato:

##### **a)-Catasto Fabbricati**

- Foglio 23 - particella 418 - unità collabente
- Foglio 29 - particella 382 - unità collabente
- Foglio 29 - particella 364/3 - unità collabente
- Foglio 29 - particella 364/4 - Categoria D/10 - Rendita Euro 1.396,80=
- Foglio 30 - particella 306 - unità collabente

Con precisazione che :

- la particella 418 del Foglio 23 risultava già censita al Catasto Terreni (come fabbricato rurale) al Foglio 23 - particella 265
- le particelle 364/3 - 364/4 del Foglio 29 risultano edificate su area di complessivi mq.5004= già censita al Catasto Terreni al Foglio 29 - particelle 364 - 365 - 380 - 366 - 158
- la particella 382 del Foglio 29 risultava già censita al Catasto Terreni (come fabbricato rurale) al Foglio 29 - particella 42
- la particella 306 del Foglio 30 risulta edificata su aera di mq.31 distinta al Catasto Terreni al Foglio 30 - particella 306 - ex particella 4/A

##### **b)-Catasto Terreni**

- Foglio 23 - particella 171 - superficie mq.7180
- Foglio 23 - particella 172 - superficie mq.4660
- Foglio 23 - particella 173 - superficie mq.4790=
- Foglio 23 - particella 184 - superficie mq.1260=
- Foglio 23 - particella 185 - superficie mq.842=
- Foglio 23 - particella 186/AA - superficie mq.439=
- Foglio 23 - particella 186/AB - superficie mq.519=
- Foglio 23 - particella 190 - superficie mq.2845=
- Foglio 23 - particella 191 - superficie mq.4235=
- Foglio 23 - particella 192 - superficie mq.810=
- Foglio 23 - particella 193 - superficie mq.1328=
- Foglio 23 - particella 194/AA - superficie mq.8500=
- Foglio 23 - particella 194/AB - superficie mq.740=
- Foglio 23 - particella 203/AA - superficie mq.300=
- Foglio 23 - particella 203/AB - superficie mq.5600=
- Foglio 23 - particella 239 - superficie mq. 215=
- Foglio 23 - particella 240 - superficie mq.45=

- Foglio 23 – particella 242/AA – superficie mq.209=
- Foglio 23 – particella 242/AB – superficie mq. 1591=
- Foglio 23 – particella 243/AA – superficie mq.1150=
- Foglio 23 – particella 243/AB – superficie mq.3300=
- Foglio 23 – particella 250 – superficie mq.16=
- Foglio 23 – particella 251 – superficie mq.2644=
- Foglio 29 – particella 34 – superficie mq.7080=
- Foglio 29 – particella 35/AA – superficie mq.6900=
- Foglio 29 – particella 35/AB – superficie mq.1040=
- Foglio 29 – particella 36 – superficie mq.8000=
- Foglio 29 – particella 37 – superficie mq.13320=
- Foglio 29 – particella 39/AA – superficie mq.12293=
- Foglio 29 – particella 39/AB – superficie mq.427=
- Foglio 29 – particella 60 – superficie mq.6342=
- Foglio 29 – particella 61 – superficie mq.1010=
- Foglio 29 – particella 62 – superficie mq.2800=
- Foglio 29 – particella 63 – superficie mq.4830=
- Foglio 29 – particella 64 – superficie mq.3620=
- Foglio 29 – particella 67 – superficie mq.6420=
- Foglio 29 – particella 80 – superficie mq.53.880=
- Foglio 29 – particella 81 – superficie mq.375=
- Foglio 29 – particella 82 – superficie mq.5540=
- Foglio 29 – particella 83 – superficie mq.2320=
- Foglio 29 – particella 93 – superficie mq.11420=
- Foglio 29 – particella 94 – superficie mq.2888=
- Foglio 29 – particella 96 – superficie mq.23920=
- Foglio 29 – particella 97 – superficie mq.2252=
- Foglio 29 – particella 98AA – superficie mq.700=
- Foglio 29 – particella 98/AB – superficie mq.92=
- Foglio 29 – particella 99/AA – superficie mq.1654=
- Foglio 29 – particella 99/AB – superficie mq.52=
- Foglio 29 – particella 105 – superficie mq.438=
- Foglio 29 – particella 106 – superficie mq.4345=
- Foglio 29 – particella 110 – superficie mq.6300=
- Foglio 29 – particella 111 – superficie mq.6000=
- Foglio 29 – particella 112 – superficie mq.45809=
- Foglio 29 – particella 113 – superficie mq.330=
- Foglio 29 – particella 114 – superficie mq.5092=
- Foglio 29 – particella 153 – superficie mq.30=
- Foglio 29 – particella 154 – superficie mq.2470=
- Foglio 29 – particella 157 – superficie mq.2440=
- Foglio 29 – particella 159/AA – superficie mq.4898=
- Foglio 29 – particella 159/AB – superficie mq.1175=
- Foglio 29 – particella 180 – superficie mq.335=
- Foglio 29 – particella 181 – superficie mq.1220=
- Foglio 29 – particella 199 – superficie mq.912=
- Foglio 29 – particella 200 – superficie mq.3335=
- Foglio 29 – particella 202 – superficie mq.3320=
- Foglio 29 – particella 205 – superficie mq.16637=
- Foglio 29 – particella 206 – superficie mq.5075=
- Foglio 29 – particella 217 – superficie mq.8550=

- Foglio 29 – particella 218 – superficie mq.142=  
-Foglio 29 – particella 233/AA – superficie mq.673=  
-Foglio 29 – particella 233/AB – superficie mq.95=  
-Foglio 29 – particella 234 – superficie mq.7772=  
-Foglio 29 – particella 238 – superficie mq.635=  
-Foglio 29 – particella 240 – superficie mq.632=  
-Foglio 29 – particella 251 – superficie mq.3519=  
-Foglio 29 – particella 377 – superficie mq.46878=  
-Foglio 29 – particella 378 – superficie mq.8335=  
-Foglio 29 – particella 379 – superficie mq.8335=  
-Foglio 29 – particella 381 – superficie mq.30606=  
-Foglio 29 – particella 383 – superficie mq.7451= (relitto stradale)  
-Foglio 30 – particella 1 – superficie mq.344=  
-Foglio 30 – particella 2 – superficie mq.1738=  
-Foglio 30 – particella 3 – superficie mq.2090=  
-Foglio 30 – particella 5/AA – superficie mq.2540=  
-Foglio 30 – particella 5/AB – superficie mq.1400=  
-Foglio 30 – particella 6 – superficie mq.17152=  
-Foglio 30 – particella 7 – superficie mq.5720=  
-Foglio 30 – particella 8 – superficie mq.7360=  
-Foglio 30 – particella 9 – superficie mq.2288=  
-Foglio 30 – particella 10/AA – superficie mq.2108=  
-Foglio 30 – particella 10/AB – superficie mq.14=  
-Foglio 30 – particella 11/AA – superficie mq.510=  
-Foglio 30 – particella 11/AB – superficie mq.3770=  
-Foglio 30 – particella 12 – superficie mq.2740=  
-Foglio 30 – particella 13 – superficie mq.1016=  
-Foglio 30 – particella 14 – superficie mq.10140=  
-Foglio 30 – particella 15/AA – superficie mq.03=  
-Foglio 30 – particella 15/AB – superficie mq.2267=  
-Foglio 30 – particella 16 – superficie mq.3300=  
-Foglio 30 – particella 17 – superficie mq.11160=  
-Foglio 30 – particella 18/AA – superficie mq.1306=  
-Foglio 30 – particella 18/AB – superficie mq.186=  
-Foglio 30 – particella 19 – superficie mq.794=  
-Foglio 30 – particella 20 – superficie mq.672=  
-Foglio 30 – particella 21 – superficie mq.534=  
-Foglio 30 – particella 22 – superficie mq.9220=  
-Foglio 30 – particella 23 – superficie mq.17160=  
-Foglio 30 – particella 24/AA – superficie mq.3500=  
-Foglio 30 – particella 24/AB – superficie mq.1550=  
-Foglio 30 – particella 31 – superficie mq.9262=  
-Foglio 30 – particella 32 – superficie mq.2440=  
-Foglio 30 – particella 33 – superficie mq.4886=  
-Foglio 30 – particella 34 – superficie mq.12520=  
-Foglio 30 – particella 35 – superficie mq.5140=  
-Foglio 30 – particella 36 – superficie mq.23820=  
-Foglio 30 – particella 41 – superficie mq.1488=  
-Foglio 30 – particella 42 – superficie mq.16640=  
-Foglio 30 – particella 43/AA – superficie mq.1210=  
-Foglio 30 – particella 43/AB – superficie mq.300=

- Foglio 30 – particella 44 – superficie mq.508=
- Foglio 30 – particella 45/AA – superficie mq.1735=
- Foglio 30 – particella 45/AB – superficie mq.2025=
- Foglio 30 – particella 46 – superficie mq.5060=
- Foglio 30 – particella 47 – superficie mq.2560=
- Foglio 30 – particella 48/AA – superficie mq.5600=
- Foglio 30 – particella 48/AB – superficie mq.600=
- Foglio 30 – particella 49/AA – superficie mq.5500=
- Foglio 30 – particella 49/AB – superficie mq.640=
- Foglio 30 – particella 61 – superficie mq.1022=
- Foglio 30 – particella 62/AA – superficie mq.4000=
- Foglio 30 – particella 62/AB – superficie mq.580=
- Foglio 30 – particella 63/AA – superficie mq.600=
- Foglio 30 – particella 63/AB – superficie mq.2310=
- Foglio 30 – particella 64 – superficie mq.1552=
- Foglio 30 – particella 65 – superficie mq.1320=
- Foglio 30 – particella 66 – superficie mq.213=
- Foglio 30 – particella 67 – superficie mq.1938=
- Foglio 30 – particella 77 – superficie mq.4200=
- Foglio 30 – particella 78 – superficie mq.1444=
- Foglio 30 – particella 79 – superficie mq.1360=
- Foglio 30 – particella 80 – superficie mq.1054=
- Foglio 30 – particella 82 – superficie mq.2460=
- Foglio 30 – particella 83 – superficie mq.1180=
- Foglio 30 – particella 84 – superficie mq.1646=
- Foglio 30 – particella 85 – superficie mq.2916=
- Foglio 30 – particella 86 – superficie mq.3700=
- Foglio 30 – particella 87 – superficie mq.2032=
- Foglio 30 – particella 162 – superficie mq.4440=
- Foglio 30 – particella 163 – superficie mq.3240=
- Foglio 30 – particella 164 – superficie mq.4800=
- Foglio 30 – particella 165 – superficie mq.4050=
- Foglio 30 – particella 175 – superficie mq.2440=
- Foglio 30 – particella 176 – superficie mq.8900=
- Foglio 30 – particella 182/AA – superficie mq.7313=
- Foglio 30 – particella 182/AB – superficie mq.297=
- Foglio 30 – particella 204 – superficie mq.10140=
- Foglio 30 – particella 225 – superficie mq.1844=
- Foglio 30 – particella 226 – superficie mq.1202=
- Foglio 30 – particella 227 – superficie mq.2709=
- Foglio 30 – particella 228 – superficie mq.4316=
- Foglio 30 – particella 229 – superficie mq.3460=
- Foglio 30 – particella 230/AA – superficie mq.1100=
- Foglio 30 – particella 230/AB – superficie mq.74=
- Foglio 30 – particella 231 – superficie mq.6700=
- Foglio 30 – particella 232 – superficie mq.1300=
- Foglio 30 – particella 233 – superficie mq.180=
- Foglio 30 – particella 237 – superficie mq.50=
- Foglio 30 – particella 239 – superficie mq.800=
- Foglio 30 – particella 240/AA – superficie mq.324=
- Foglio 30 – particella 240/AB – superficie mq.84=

- Foglio 30 – particella 241 – superficie mq.2070=
- Foglio 30 – particella 243 – superficie mq.3960=
- Foglio 30 – particella 249 – superficie mq.1520=
- Foglio 30 – particella 250 – superficie mq.132=
- Foglio 30 – particella 253 – superficie mq.9433=
- Foglio 30 – particella 254 – superficie mq.6607=
- Foglio 30 – particella 255 – superficie mq.210=
- Foglio 30 – particella 256 – superficie mq.604=
- Foglio 30 – particella 257 – superficie mq.3732=
- Foglio 30 – particella 258 – superficie mq.4731=
- Foglio 30 – particella 259 – superficie mq.3394=
- Foglio 30 – particella 307/AA – superficie mq.8354=
- Foglio 30 – particella 307/AB – superficie mq.11915=

- Superficie complessiva del terreno ettari 84.58.19=
- Reddito Dominicale complessivo Euro 1.262,60=
- Reddito Agrario complessivo Euro 976,77=

Con precisazione che le seguenti particelle sottoposte ad esecuzione forzata risultano soppresse e hanno dato origine alle seguenti nuove particelle:

- Foglio 23 – particella soppressa 265 – genera la particella 418 (oggi unità collabente)
- Foglio 29 – particella soppressa 38 – genera le particelle 377 - 364 – poi confluite nella particella 364 (oggi unità collabenti)
- Foglio 29 – particelle soppresse 68 – 69 – generano le particelle 379 – 380 – 381 - 366 (le particelle 366 – 380 sono poi confluite nella particella 364 (oggi unità collabenti)
- Foglio 29 – particella soppressa 42 – genera la particella 382 (oggi unità collabente)
- Foglio 29 – particella soppressa 158 – unita alla particella 364 (oggi unità collabenti)

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Urbanisticamente tutte le particelle (ad eccezione della particella 233 del Foglio 30) fanno parte del “Comparto Unitario per centro turistico polifunzionale ad iniziativa privata” – Art.47 N.T.A.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

La documentazione catastale corrisponde allo stato dei luoghi

#### **REGOLARITA' EDILIZIA**

-Non sono risultate pratiche edilizie sui fabbricati

#### **MENTIONI DI CONFORMITA' DI CUI alla Legge n.122 del 30/07/2010 :**

-Risulta la conformita' catastale prevista dalla Legge num. 122 del 30/07/2010

#### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

-Non risulta necessario l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per i fabbricati

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

-Tutto il terreno oggetto della esecuzione (fatta eccezione delle particelle 239 – 240 del Foglio 23 e della particella 237 del Foglio 30) è regolarmente affittato e lavorato dalla Società “\*\*\*\*\*”. - con regolare contratto di affitto.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel

sito internet.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base:** € 697.724,45 (seicentonovantasettemilasettecentoventiquattro/45)

**Offerta minima:** € 523.294,00 (cinquecentoventitremiladuecentonovantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00

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

\*\*\*\*\*

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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 01/10/2025 antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

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

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

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

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 249/2017 R.E. al seguente IBAN IT 91 Z 01030 02600 000063967461 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n 249/2017 R.G.E., 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.**

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non

aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 02/10/2025 al 09/10/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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

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

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 ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 249/2017 R.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, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Giorgio Pierluca, il cui recapito telefonico è 071659649 - mail: [studiolegale@pierlucaprofili.it](mailto:studiolegale@pierlucaprofili.it).

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it-Ebay Annunci;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) dedicato alle vendite del Tribunale a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;

- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Asta Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

Ancona, 26.06.2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Giorgio Pierluca



ASTE  
GIUDIZIARIE®

