

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

Il sottoscritto Avv. Orlando Olivieri C.F. LVRRND63M14D007K, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 21.12.2016 nel procedimento esecutivo **n. 261/2014 R.Esec., alla quale sono state riunite le proc esec.imm. nn. 202/2016, 43/2021 e 258/2025 R.G.Es.** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **21 maggio 2026 alle ore 10,30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

LOTTO 4**Diritto di piena proprietà**

A) Fabbricato urbano (ex colonico) destinato a azienda vinicola e abitazione sito in Comune di San Marcello, Via Melano n.25, comprensivo di pertinenze e accessori, elevato sui piani terra e primo oltre il seminterrato, con annesso ampio locale deposito in corpo staccato e area scoperta circostante. La superficie convenzionale complessiva del complesso aziendale è pari a mq. 1.292,65 = (escluse le parti scoperte)

Lo stato conservativo è buono, salvo alcune infiltrazioni d'acqua al piano terra

B)

-Fabbricato di civile abitazione (ex colonico) sito in Comune di San Marcello, Via Melano n.23, destinato a residenza dell'impresa agricola, disposto sui piani interrato, terra, primo e secondo (mansarda) con balcone scoperto e giardino di pertinenza. avente una superficie convenzionale complessiva di mq.527,81= oltre terreno coltivato a vigneto della superficie catastale complessiva di ettari 1.52.72=

Nel complesso lo stato conservativo del fabbricato è buono, salvo alcune lesioni diagonali dei tramezzi e delle tamponature tutte disposte sulla stessa verticale.

-Fondo rustico destinato a vigneto sito ove sopra, disposto sul versante collinare di media pendenza della superficie complessiva di ettari 9.03.69= con accessibilità da monte (direttamente da Via Melano) con presenza di servizio di condotta idraulica attingente acqua da invaso artificiale delocalizzato.

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

C) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, composto da più terreni destinati ad attività agricola per uso seminativo, della superficie complessiva di ettari 13.99.66= che si estende lungo tutto il versante collinare di media pendenza, privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Il fondo è accessibile direttamente da Strada Comunale di Via Melano.

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

D)

-Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, destinato ad attività agricola per uso seminativo (a rotazione), della superficie complessiva di ettari 6.98.63 che si sviluppa lungo tutto un versante collinare di media pendenza, privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Il fondo è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Melano.

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

-Invaso artificiale (bacino idrico per accumulo acque) sito ove sopra, a monte del lotto, in prossimità di Via Melano, per uso irrigazione, mediante condotta dedicata agli appezzamenti di terreno ubicati ai Fogli catastali 15 – 16. L'invaso è stato ottenuto da scavo di sbancamento e successiva formazione degli argini in rilevato, con successiva posa di telo impermeabile e posa di recinzione metallica comprensiva di cancellata. L'invaso è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Melano ed ha una superficie convenzionale di mq.1.676=

Lo stato conservativo è compatibile con normale esercizio dell'impianto.

E) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, destinato ad attività agricola per uso seminativo (a rotazione), della superficie complessiva di ettari 2.13.50 che si sviluppa lungo circa metà versante collinare di media pendenza, privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Il fondo è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Melano. Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

F) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Acquasanta, destinato ad attività agricola per uso seminativo (a rotazione), della superficie di are 76,50= che si sviluppa lungo tutto un versante

collinare di media pendenza, privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Il fondo è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Acquasanta. Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

G) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Acquasanta, destinato ad attività agricola per uso seminativo (a rotazione), della superficie di are 77,00= composto da due particelle che hanno pendenza opposta, conflueno su fosso demaniale (fondo valle). Si sviluppano su due diversi versanti collinari confluenti a valle, di media pendenza. Il lotto è privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Il fondo è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Acquasanta.

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

H) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, destinato ad attività agricola per uso vigneto e uliveto, della superficie complessiva di ettari 7.81.99 che si sviluppa lungo tutto un versante collinare di media pendenza. Il vigneto è dotato di impianto di irrigazione artificiale alimentato dall'invaso artificiale di raccolta acque piovane insistente sul terreno distinto al Foglio 12 – particella 189, mediante apposita condotta. L'uliveto rimane immediatamente a valle dell'abitazione del debitore ed è privo di irrigazione. Parte del fondo distinto dalle particelle 25 – 170 insiste di fatto sulla corte esclusiva dell'abitazione.

Il fondo è accessibile direttamente dalla Strada Comunale Via Melano

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

I) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, destinato ad attività agricola per uso uliveto, della superficie di are 20,38= che si sviluppa lungo metà versante collinare di media pendenza, privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo). Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

L) Fondo rustico sito in Comune di San Marcello, Via Melano, destinato ad attività agricola per uso vigneto e uliveto, della superficie complessiva di ettari 2.28.05= che si sviluppa lungo metà versante collinare di media pendenza. Il vigneto è privo di irrigazione artificiale o di sistemi di regimazione da alvei fluviali (non irriguo) nonostante la presenza di pozzo a monte. Il fondo è accessibile direttamente da Strada Comunale Via Melano oltre che da valle dell'appezzamento.

Lo stato conservativo è compatibile con il normale esercizio di conduzione e produzione del fondo.

PARTI COMUNI:

A) Tra le parti comuni risulta (quale Bene Comune non Censibile) la particella 185 – sub.1 (corte comune a tutto il fabbricato)

B) Non risultano parti comuni del fabbricato censite in Catasto in quanto trattasi di fabbricato ancora censito al Catasto Terreni come “fabbricato rurale”

DATI CATASTALI

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

A)

- Catasto Fabbricati

-Foglio 16 – particella 185 – subalterno 2 – Categoria D/10 – Rendita Euro 6.144,00=

-Foglio 16 – particella 185 – subalterno 4 – Categoria D/10 – Rendita Euro 1.813,00=

B)

Fabbricato destinato a civile abitazione con annesso vigneto censito al Catasto Terreni

-Foglio 16 – particelle 25 – 170 – 171,

superficie catastale complessiva ettari 1.54.59=

Reddito Dominicale complessivo Euro 84,96 – Reddito Agrario complessivo Euro 70,47=

Con precisazione che le particelle 170 – 171 derivano entrambe dal frazionamento della particella 26

Fondo rustico censito al Catasto Terreni

-Foglio 15 – particelle 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 62 – 72

superficie catastale complessiva ettari 9.03,69=

Reddito Dominicale complessivo Euro 784,08 - Reddito Agrario complessivo Euro 547,06=

C)

- Catasto Fabbricati:

-Foglio 12 – particelle:

-150 – Categoria F/1 – consistenza mq.7 – senza rendita

-149 – Categoria F/1 – consistenza mq.1.538 – senza rendita

- Catasto Terreni

-Foglio 12 – particelle 1 – 68 – 125 – 126 – 22 – 78 – 127 – 9 – 21 – 88 – 69 – 5 – 147

superficie catastale complessiva ettari 13.99.66=

Reddito Dominicale complessivo Euro 392,71 - Reddito Agrario complessivo Euro 535,50 =

D)

- Catasto Terreni

-Foglio 12 – particelle 163 – 169 – 191 – 184 – 185 – 187 – 189

superficie catastale complessiva ettari 6.98.63=

Reddito Dominicale complessivo Euro 203,96 - Reddito Agrario complessivo Euro 277.37=

Con precisazione che:

-l'invaso artificiale è ubicato su parte della particella 189

-la particella 191 deriva dalla particella 175 – ex particella 160/parte

-la particella 169 deriva dalla particella 6

-le particelle 184 – 185 derivano dalla particella 151 – a sua volta derivante dalle particelle 6 - 15

-le particelle 187 – 189 derivano dalla particella 171 – a sua volta derivante dalla particella 15

E)

- Catasto Terreni

-Foglio 13 – particelle 24 – 51 – 263 – 287

superficie catastale complessiva ettari 2.13.50=

Reddito Dominicale complessivo Euro 65,21 - Reddito Agrario complessivo Euro 82,69 =

Con precisazione che:

-le particelle 24 – 51 – 263 risultano di proprietà esclusiva di M.M.

-la particella 287 risulta di proprietà di M.M. e O.M. per la quota indivisa di un mezzo ciascuno.

F)

- Catasto Terreni

-Foglio 15 – particella 52

superficie are 76,50

Reddito Dominicale Euro 17,78 – Reddito Agrario Euro 25,68

G)

- Catasto Terreni

-Foglio 15 – particelle 44 - 70

superficie catastale complessiva are 77,00=

Reddito Dominicale complessivo Euro 20,50 - Reddito Agrario complessivo Euro 28,45=

H)

- Catasto Terreni

-Foglio 16 – particelle 27 – 28 – 17 – 35 – 103 – 153 – 156 – 157 – 15 – 12 – 179 – 16 – 11 – 147 – 183 – 14 – 31 – 150 – 18 – 13 – 19 – 146 – 34 – 148 – 149 - 151

superficie catastale complessiva ettari 7.81.99=

Reddito Dominicale complessivo Euro 586,40 - Reddito Agrario complessivo Euro 425,52 =

Con precisazione che:

-le particelle 11 – 17 – 18 – 19 – 35 risultano di proprietà di M. M. e O.M. per la quota indivisa di un mezzo ciascuno.

-le restanti particelle risultano di proprietà esclusiva di M.M.

I)

- Catasto Terreni

-Foglio 16 – particelle 43 – 105

superficie catastale complessiva are 20.38=

Reddito Dominicale complessivo Euro 7,56 - Reddito Agrario complessivo Euro 8,94=

L)

-Catasto Terreni

-Foglio 16 – particelle 106 - 181

superficie catastale complessiva ettari 2.28.05=

Reddito Dominicale complessivo Euro 195,12 - Reddito Agrario complessivo Euro 137,30=

NORMATIVA URBANISTICA

A) Urbanisticamente l'immobile è individuato nel P.R.G. in Zona B4 - in particolare Zona B4.4 (area a vocazione cantina vinicola)

B) Urbanisticamente il fabbricato e il fondo rustico sono individuati nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

C) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

D) Urbanisticamente il fondo rustico e l'invaso sono individuati nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

E) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

F) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

G) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

H) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

I) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

L) Urbanisticamente il fondo rustico è individuato nel vigente P.R.G. in Zona E agricola

CORRISPONDENZA CATASTALE

A) Esiste corrispondenza catastale

B) Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. La particella 171 (fabbricato di abitazione) non è ancora ad oggi portato al Catasto Fabbricati. La corte di pertinenza, di fatto delimitata da recinzione, comprende parte delle particelle 25 – 170. La particella 25 coincide con fabbricato rurale demolito. Le particelle 11 – 62 – 72 non presentano una corretta qualifica culturale (di fatto vigneto). La posizione presso gli Uffici Catastali va regolarizzata.

Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. Le particelle 25 – 170/parte;

non presentano la corretta qualità colturale (di fatto vigneto) e vanno regolarizzate.

C) Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. Le particelle 1 – 68 – 126 – 149 – 150 non presentano la corretta qualità colturale (di fatto seminativo) e vanno regolarizzate.

D) Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. Le particelle 163 – 185 – 189 – 191 non presentano la corretta qualità colturale e vanno regolarizzate.

E) Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. Le particelle 51 - 287 non presentano la corretta qualità colturale (di fatto seminativo) e vanno regolarizzate.

F) Catastalmente lo stato dei luoghi risulta regolare

G) Catastalmente lo stato dei luoghi risulta regolare

H) Catastalmente lo stato dei luoghi non risulta completamente regolare. Le particelle 11/parte – 14/parte – 18/parte – 31/parte – 148/parte – 151 – 153 – 156 – 157 – 183/parte non presentano la corretta qualità colturale (di fatto vigneto) e vanno regolarizzate.

I) Catastalmente lo stato dei luoghi risulta regolare

L) Catastalmente lo stato dei luoghi risulta regolare

REGOLARITA' EDILIZIA

IMMOBILE A)

L'immobile risulta regolare per la Legge num. 47/1985.

La costruzione e' antecedente al 1/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Pratica Edilizia 1995-10-C

-Pratica Edilizia 1996-11-C

-Pratica Edilizia 2001-11-C

-SCIA 2010-80

-Attività Edilizia Libera 2014-55

-Procedimento 2016-43 (atto conclusivo non prodotto – lavori mai iniziati)

-SICA 2017-184

-SCIA 2017-190

-Certificato di Agibilità n.2004/3 del 30/06/2004

-Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

IMMOBILE B)

L'immobile risulta regolare per la Legge num. 47/1985

La costruzione e' antecedente al 1/09/1967

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile risulta agibile.

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Pratica Edilizia 1983-1

-Pratica Edilizia 1983-8

-Pratica Edilizia 1984-25

-Pratica Edilizia 1992-1-C con autorizzazione di agibilità e di variante

-DIA 2008-6 con certificato di collaudo finale

Risultano varie difformità edilizie, con mancata corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione, come precisato nella Perizia di Stima.

Le particelle 25 – 170/parte non presentano la corretta qualità colturale (di fatto vigneto) e vanno regolarizzate.

IMMOBILE C)

Le particelle 1 – 68 – 126 – 149 – 150 non presentano la corretta qualità colturale (di fatto seminativo)

IMMOBILE D)

-Per l'invaso (particella 189) risultano presentate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Pratica Edilizia 1995-10-C

-Pratica Edilizia 1996-11-C

-Pratica Edilizia 2001-7-C

-SCIA 2010-80

-Attività Edilizia Libera 2014-55

-Procedimento 2016-43 (atto conclusivo non prodotto – lavori mai iniziati)

-SICA 2017-184

-SCIA 2017-190

IMMOBILE E)

Le particelle 51 - 287 non presentano la corretta qualità colturale (di fatto seminativo)

IMMOBILE F)

L'immobile risulta regolare per la Legge num. 47/1985

IMMOBILE G)

L'immobile risulta regolare per la Legge num. 47/1985

IMMOBILE H)

-Le particelle 11/parte – 14/parte – 18/parte – 31/parte – 148/parte – 151 – 153 – 156 – 157 – 183/parte non presentano la corretta qualità colturale (di fatto vigneto) e vanno regolarizzate.

IMMOBILE I)

Esiste regolarità edilizia

IMMOBILE L)

-Pratica Edilizia 1994 /10 (per realizzazione di pozzo a fini agricoli) – atto conclusivo: autorizzazione sindacale

ONERI E VINCOLI GIURIDICI (non cancellabili) :

a)-Con atto a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi in data 23/06/2008, rep.n. 62006/13962 – trascritto in data 30/06/2008 ai num. 9953 – 9955 – 9956 R.P. sono state costituite le seguenti servitù:

-servitù di attraversamento mediante interrimento di conduttura fognaria a tubo chiuso a carico del terreno di proprietà di M.M. distinto dalle particelle 151 – 171 (la particella 171 oggi soppressa dando origine alle attuali particelle 187 – 189) del Foglio 12 (immobile D) – servitù da esercitarsi sulla striscia di terreno meglio individuata in linea continua nella piantina allegata al rogito

-servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della striscia di terreno distinto al Foglio 12 – particella 163, della larghezza di ml. 5 e della lunghezza di ml. 70, meglio individuata nella piantina allegata al rogito

-servitù di scolo delle acque piovane fino al laghetto artificiale ubicato sulla particella 171 del Foglio 12 (oggi particella 189), dal quale il proprietario del fondo dominante potrà prelevare acqua in quantità pari all'immissione (la servitù avrà durata fino a quando il proprietario del fondo servente o i suoi aventi causa manterranno il laghetto artificiale

b)-Con atto a rogito Notaio Stefano Sabatini di Ancona in data 17/12/2010, rep.n. 52195 – trascritto in data 28/12/2010 al n. 17085 R.P. è stata costituita da M.M. servitù di passaggio pedonale e carrabile e di condotta elettrica interrata – allaccio Enel – a favore della Società “Energy-Rah S.r.l.” ed a carico di porzione della particella 189 del Foglio 12 (immobile D) da esercitarsi sulla fascia di terreno della larghezza massima di ml. 4 e non inferiore a ml.3 destinata a strada – la servitù avrà durata di anni 25 dalla data di stipula del rogito

c)-Con scrittura privata in autentica del Notaio Sandro Scoccianti di Ancona in data 6/09/2011, rep.n. 316201 – trascritta in data 16/09/2011 al n. 12141 R.P. è stata costituita a favore delle Società “Energy-Rah S.r.l.” e “Enel Distribuzione S.p.A. ed a carico di porzione della particella 189 del Foglio 12 (immobile D) servitù inamovibile di elettrodotto interrato e favore dell'impianto di cabina elettrica che sorgerà sulla particella 186

-Risulta costituita con il sopra citato atto a rogito Notaio Marcello Pane di Jesi in data 23/06/2008, rep.n.62006 – trascritto in data 30/06/2008 al n.9954 R.P. a favore del terreno distinto al Foglio 12 – particella 171 (oggi particelle 187 – 189) di proprietà di M.M. servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico di porzione del terreno distinto dalle particelle 157 – 158 del Foglio 12 da esercitarsi sulla striscia di terreno meglio individuata con tratteggio nella piantina allegata al rogito

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

A)

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

B)

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

A) -Il complesso aziendale risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

B) -Il fabbricato residenziale risulta occupato dagli esecutati e dai loro figli

-Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

C) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

D) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

E) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

F) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

G) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

H) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

I) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

L) -Il fondo rustico risulta affittato con contratto di affitto di fondi rustici con durata di anni 25, registrato in data 15/02/2012 al n.2930

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^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 2.221.841,00 (duemilioniduecentoventunomilaottocentoquarantuno/00)

Offerta minima: € 1.666.381,00 (unmilione seicentosessantaseimilatrecentoottantuno/00) pari al 75% del prezzo base, a prezzo ribassato.

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno **20/05/2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta*

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 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. 261/14 R.E. al seguente IBAN IT68U0103002600000063941810 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 261/14 R.G.E., lotto 4, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 21/05/2026 al 28/05/2026, 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); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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. 261/14 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. Marco Tacconi, i cui recapiti sono: tel.: 071/2080488 - e-mail: mtacconi7@gmail.com.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
 - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
 - pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it 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, 19.03.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Orlando Olivieri