

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

Il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 16/3/2023 nel procedimento esecutivo **n. 281 R.E. 2021**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29 Gennaio 2026** si procederà, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei seguenti Lotti:

- **alle ore 10.00 della PIENA PROPRIETA' del LOTTO 3**
- **alle ore 10.15 della PIENA PROPRIETA' del LOTTO 13**
- **alle ore 10.30 della PIENA PROPRIETA' del LOTTO 15**
- **alle ore 10.45 della PIENA PROPRIETA' del LOTTO 16**

meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla

eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

I beni oggetto della stima sono i seguenti:

LOTTO 3 COSTITUITO DA

Bene n. 3: *Negozio sito al piano primo seminterrato ubicato a Osimo (AN) - via Leon di Schiavo - vicolo Criccano*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Bene n. 4: *Negozio sito al piano primo seminterrato ubicato a Osimo (AN) - via Leon di Schiavo* ***Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 460, Sub. 6, Categoria C1, Graffato mappale 461 sub.7 e 9.***

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene n. 5: *Negozio sito al piano primo seminterrato ubicato a Osimo (AN) - Corso Mazzini*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 456, Sub. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene n. 6: *Negozio sito al piano primo seminterrato ubicato a Osimo (AN) - Corso Mazzini*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 457, Sub. 13, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI

BENE N° 3

L'unità immobiliare ha affaccio su vicolo Criccano e via Leon di Schiavo e confina su due lati con altre unità immobiliari.

BENE N° 4

L'unità immobiliare ha affaccio su via Leon di Schiavo e confina su due lati con altre unità immobiliari ed ha accesso esclusivamente dall'adiacente mappale 462 sub.6 (bene 3 del medesimo lotto), salvo la possibilità di accedere direttamente da via Leon di Schiavo passando per il locale a destinazione deposito.

BENE N° 5

L'unità immobiliare ha accesso esclusivamente dall'adiacente mappale 462 sub.6 (bene 3 del medesimo lotto).

Confina su un lato est con immobili della stessa procedura e per gli altri lati con altre proprietà.

BENE N° 6

L'unità immobiliare ha affaccio su Corso Mazzini e confina sugli altri lati con altre unità della medesima procedura. L'accesso al locale avviene esclusivamente dall'adiacente mappale 456 sub.4 (bene 5 del medesimo lotto)

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 3

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

BENE N° 4

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nell'allegata planimetria catastale risulta riportato passaggio ad utilizzo esclusivo dell'adiacente unità immobiliare.

BENE N° 5

Non sussiste corrispondenza catastale.

Nella planimetria depositata agli atti non viene riportato il divisorio del locale spogliatoio. Per ripristinare la conformità sarà necessario presentare variazione catastale con un costo stimato di circa euro 700,00.

BENE N° 6

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Nella planimetria viene riportata una scala attualmente chiusa che precedentemente collegava l'unità

immobiliare al lotto 1 (mappale 456 sub.13)

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 3

Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito.

Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.

BENE N° 4

Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito.

Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.

BENE N° 5

Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito.

Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.

BENE N° 6

Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito.

Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.

PARTI COMUNI

BENE N° 3

Il locale ha accesso dalla rampa di scale comune agli altri subalterni della medesima proprietà, con entrata da vicolo Croccano.

Nel lato sud è sito un ascensore ad utilizzo esclusivo del Commissariato di Polizia (lotto 4).

Il presente immobile, come altri della presente procedura), risulta predisposto per l'allaccio al

teleriscaldamento comunale. La centrale termica e di arrivo dell'alimentazione risulta installata all'interno del locale tecnico realizzato nel mappale 457 sub.7 (lotto 9).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 3

L'immobile sito nelle immediate vicinanze della piazza del Teatro e sottostante la Questura di Osimo, presenta una struttura portante in muratura e solai in laterizio. L'altezza utile è pari a metri 3,20. Infissi in metallo vetro singolo, pavimentazione in marmettoni di scaglie di marmo. Impiantistica datata e non allacciata alle utenze.

BENE N° 4

L'immobile sito nelle immediate vicinanze della piazza del Teatro e sottostante la Questura di Osimo, presenta una struttura portante in muratura e solai in laterizio. L'altezza utile è pari a metri 3,20. Infissi in metallo vetro singolo, pavimentazione in marmettoni di scaglie di marmo. Impiantistica datata e non allacciata alle utenze.

BENE N° 5

L'immobile sito nelle immediate vicinanze della piazza del Teatro e sottostante la Questura di Osimo, presenta una struttura portante in muratura e solai in laterizio. L'altezza utile è pari a metri 3,20. Infissi in metallo vetro singolo, pavimentazione in marmettoni di scaglie di marmo. Impiantistica datata e non allacciata alle utenze.

BENE N° 6

L'immobile sito nelle immediate vicinanze della piazza del Teatro e sottostante la Questura di Osimo, presenta una struttura portante in muratura e solai in laterizio. L'altezza utile è pari a metri 3,20. Infissi in metallo vetro

singolo, pavimentazione in marmettoni di scaglie di marmo. Impiantistica datata e non allacciata alle utenze.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 3

Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

BENE N° 4

Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

BENE N° 5

Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

BENE N° 6

Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 3

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione 102-1959
- licenza di costruzione 77-1964
- licenza di costruzione 72-1970
- concessione edilizia 78-1991
- CIA 137/2010
- SCIA 28/2014

BENE N° 4

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

- licenza di costruzione 102-1959
- licenza di costruzione 77-1964
- licenza di costruzione 72-1970

-concessione edilizia 78-1991

-CIA 137/2010

-SCIA 28/2014

BENE N° 5

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-licenza di costruzione 102-1959

-licenza di costruzione 77-1964

-licenza di costruzione 72-1970

-concessione edilizia 78-1991

-CIA 137/2010

-SCIA 28/2014

BENE N° 6

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Osimo sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

-licenza di costruzione 102-1959

-licenza di costruzione 77-1964

-licenza di costruzione 72-1970

-concessione edilizia 78-1991

-CIA 137/2010

-SCIA 28/2014

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

BENE N° 3

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata

BENE N° 4

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Lo stato dei luoghi risulta conforme all'ultima pratica edilizia depositata

BENE N° 5

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

BENE N° 6

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 3

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della ditta che attualmente lo utilizza come deposito.

BENE N° 4

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della ditta che attualmente lo utilizza come deposito.

BENE N° 5

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della ditta che attualmente lo utilizza come deposito.

BENE N° 6

L'immobile risulta libero

L'immobile risulta nella disponibilità del legale rappresentante della ditta che attualmente lo utilizza come deposito.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

LOTTO 13
COSTITUITO DA

Bene N° 22: *Terreno parzialmente edificabile ubicato a Osimo (AN) - via San Giovanni*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 185, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 23: *Terreno parzialmente edificabile ubicato a Osimo (AN) - via San Giovanni*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 67, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 24: *Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Area di corte.*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 25: *Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Frustolo di strada ad utilizzo privato.*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1295, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 26: *Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Frustolo di strada ad utilizzo privato.*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1336, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Bene N° 27: *Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Strada ad utilizzo privato*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1294, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 28:** *Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Strada in parte utilizzo privato in parte pubblico.*

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 687, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

CONFINI

BENE N° 22

Terreno direttamente accessibile da via San Giovanni confinante ad ovest con il mapp.67 facente capo alla procedura ed per gli altri lati con terreni attualmente incolti.

BENE N° 23

Terreno direttamente accessibile da via San Giovanni confinante ad est con il mapp.185 facente capo alla procedura lato ovest con fabbricati residenziali e per gli altri lati con terreni attualmente incolti.

BENE N° 24

Frustolo di terreno adibito a corte confinante su due lati con strada pubblica.

BENE N° 25

Frustolo di terreno utilizzato come strada privata.

BENE N° 26

Frustolo di terreno utilizzato come strada privata.

BENE N° 27

Frustolo di terreno utilizzato come strada privata.

BENE N° 28

Frustolo di terreno in parte adibito a strada pubblica in parte utilizzato come strada privata. Confina principalmente con fabbricati a destinazione abitativa e strada pubblica.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENE N° 22

Non sussiste corrispondenza catastale. Va aggiornata la qualità in quanto non più presente il vigneto

PRECISAZIONI

BENE N° 24

L'immobile attualmente ricade all'interno della corte recintata del fabbricato ad uso residenziale adiacente e più precisamente distinto al foglio 59 mappale 1330 che ne usufruisce a pieno come area di corte.

L'area era a suo tempo stata creata per essere ceduta ma non è mai stato completato il passaggio di proprietà.

BENE N° 25

Frustolo di terreno residuo attualmente utilizzato come strada di accesso dai confinanti mappali 1296-845, soggetti estranei alla procedura.

BENE N° 26

Frustolo di terreno residuo attualmente utilizzato come strada di accesso dai confinanti mappali 1296-845, soggetti estranei alla procedura.

BENE N° 27

Frustolo di terreno residuo attualmente utilizzato come strada di accesso dai confinanti mappali 1296-845, soggetti estranei alla procedura.

BENE N° 28

Frustolo di terreno residuo attualmente utilizzato in parte come strada di accesso dai confinanti mappali 1296- 845, soggetti estranei alla procedura, ed in parte come strada pubblica per cui non risulta mai stato perfezionato l'atto di cessione al Comune.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 22

Terreno attualmente incolto, sono presente alcune essenze di ulivo.

BENE N° 23

Terreno attualmente incolto, sono presente alcune essenze di ulivo.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 24

Area di corte recintata su due lati con mura in ca e sovrastante recinzione metallica.

BENE N° 25

Strada ad uso privato asfaltata.

BENE N° 26

Strada ad uso privato asfaltata.

BENE N° 27

Strada ad uso privato asfaltata.

BENE N° 28

Strada in parte ad uso pubblico ed in parte ad uso privato asfaltata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 22

L'immobile risulta libero

BENE N° 23

L'immobile risulta libero

BENE N° 24

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 25

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 26

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 27

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

BENE N° 28

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 22

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Settore Pianificazione del Comune, l'area ricade nella zona B2-1 (zone dei tessuti recenti), C1-2 (zone residenziali di espansione), ATS-08(C) (ambiti delle trasformazioni strategiche) e F3-1 (zone per le infrastrutture) del PRG del Comune di Osimo, come meglio definito rispettivamente agli art.34.01, 42.02, 38-59 e 54.01 delle NTA.

BENE N° 23

In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Settore Pianificazione del Comune, l'area ricade nella zona C1-2 (zone residenziali di espansione), ATS-08(C) (ambiti delle trasformazioni strategiche) e F3-1 (zone per le infrastrutture) del PRG del Comune di Osimo, come meglio definito rispettivamente agli art.42.02, 38-59 e 54.01 delle NTA.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

LOTTO 15 COSTITUITO DA

Bene N° 18 - *Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini presso complesso abitativo isolato in lottizzazione residenziale convenzionata.*

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 4, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 79.650,00 Stima con metodo incidenza dell'area

Analizzando la tipologia di fabbricato previsto dal piano di lottizzazione, la cui cubatura residua è pari a 541,31mc, si ritengono plausibili le seguenti consistenze superficiali massime: $-541,31 / 3,00 = 180\text{mq}$ totali edificabili Trattandosi di edificio nuovo in posizione appetibile, si può ipotizzare che un prezzo di vendita unitario congruo possa aggirarsi attorno ai 3.000 €/mq, pertanto il fabbricato completo in ogni sua parte assumerebbe il seguente valore venale: $-180\text{mq} \times 3.000\text{€/mq} = 540.000\text{€}$

Stanti le considerazioni sopra effettuate circa la determinazione dell'incidenza dell'area, nel lotto in oggetto si calcola che essa si attesti al 14%. Pertanto l'incidenza dell'area edificabile sarà: $-540.000\text{€} \times 0,14 = 75.600,00\text{€}$ Stima con valore di trasformazione Il valore finito del lotto edificato, come sopra calcolato, sarebbe pari al valore del fabbricato realizzato e dell'area esterna ad esso pertinenziale. Se si detraggono ad esso i costi necessari per la realizzazione dell'opera si potrà ottenere il valore dell'area edificabile, ovvero: -valore area edificata 540.000€ -costo di

costruzione: $180\text{mq} \times 1.800\text{€/mq} = 324.000,00\text{€}$ -oneri di urbanizzazione: $540.000\text{€} \times 4\% = 21.600\text{€}$ -oneri professionali: $540.000\text{€} \times 5\% = 27.000\text{€}$ -oneri finanziari: $540.000\text{€} \times 5,5\% = 29.700\text{€}$ -utile d'impresa: $540.000\text{€} \times 10\% = 54.000\text{€}$ Valore area edificabile calcolato con il metodo del valore di trasformazione = $83.700,00\text{€}$ Pertanto il valore del lotto edificabile della presente sarà dato dalla media dei valori sopra riportati, ovvero: $-(75.600,00\text{€} + 83.700,00\text{€})/2 = 79.650,00\text{€}$ ovvero circa $77,25\text{€/mq}$

CONFINI

BENE N° 18

L'immobile confina con strada di viabilità condominiale privata, con fabbricati ad uso residenziale su due lati e con area agricola sul lato a valle.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 18

Area attualmente a verde recintata sui due lati confinante con fabbricati a destinazione residenziale e sul fronte stradale.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 18

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 18

Il lotto fa parte della lottizzazione 'Cicione' nella quale risultano già realizzati quattro stralci. Per il lotto in questione restano a disposizione $541,31$ metri cubi edificabili, come anche riportato nel permesso di costruire n.39-2011 e successivi permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

Il CTU riferisce che non è stato ritrovato agli atti il collaudo della lottizzazione.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

Bene N° 19 – *Frustolo di terreno* residuo di lottizzazione residenziale convenzionata, ubicato a Osimo (AN) – via Darwin / via Don Carlo Grillantini

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 11, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

CONFINI

BENE N° 19

L'immobile confina con strada di viabilità pubblica, con fabbricato ad uso residenziale e con area agricola sul lato a valle.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 19

Area attualmente utilizzata come deposito di materiale edile come da documentazione fotografica allegata.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 19

L'immobile risulta libero

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 19

Frustolo di terreno residuo della lottizzazione 'Cicione' come riportato nel permesso di costruire n.39-2011 e successive varianti: permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISO IN LOTTE DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 3

Bene N° 3 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Leon di Schiavo - vicolo Criccano		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1	Superficie	230,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito. Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.		
Descrizione:	Negozio sito al piano primo seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 4 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - via Leon di Schiavo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 460, Sub. 6, Categoria C1, Graffato mappale 461 sub.7 e9	Superficie	89,40 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito. Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.		
Descrizione:	Negozio sito al piano primo seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 5 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Mazzini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 456, Sub. 4, Categoria C1	Superficie	212,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito. Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei		

Descrizione:	Negozio sito al piano primo seminterrato
Vendita soggetta a IVA:	SI
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero

Bene N° 6 - Negozio			
Ubicazione:	Osimo (AN) - Corso Mazzini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Negozio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 457, Sub. 13, Categoria C1	Superficie	27,00 mq
Stato conservativo:	Immobile in sufficiente stato di manutenzione, attualmente utilizzato come deposito. Per il ripristino della piena funzionalità vanno messe in atto interventi di manutenzione straordinaria per l'adeguamento dei locali agli standard attuali.		
Descrizione:	Negozio sito al piano primo seminterrato		
Vendita soggetta a IVA:	SI		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

- **Bene N° 3** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via Leon di Schiavo - vicolo Criccano
- Negozio sito al piano primo seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 462, Sub. 6, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

• **Bene N° 4** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - via Leon di Schiavo - Negozio sito al piano primo seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 460, Sub. 6, Categoria C1, Graffato mappale 461 sub.7 e 9.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

• **Bene N° 5** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Mazzini - Negozio sito al piano primo seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 456, Sub. 4, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

• **Bene N° 6** - Negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Mazzini - Negozio sito al piano primo seminterrato

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 41, Part. 457, Sub. 13, Categoria C1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Il vigente P.R.G del Comune di Osimo disciplina l'area con l'Art. 31, zona A1.

Prezzo base: € 93.934,00 (Euro novantatré mila novecento trentaquattro / 00)

Offerta minima: € 70.451,00 (Euro settanta mila quattrocento cinquantuno / 00)
pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Orario di apertura della busta: 29 Gennaio 2026 alle ore 10:00

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.

Vendita soggetta ad IVA, se dovuta.

LOTTO 13**BENE N° 22 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GIOVANNI**

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	185				Vigneto	1	2200 mq	26,13 €	13,63 €	

BENE N° 22 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	2200,00 mq	2200,00 mq	1,00	2200,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				2200,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				2200,00 mq		

BENE N° 23 - TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN GIOVANNI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	8770,00 mq	8770,00 mq	1,00	8770,00 mq	0,00 m	

Catasto terreni (CT)										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha area ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
59	67				Seminativo arborato	3	8770 mq	45,29 €	45,29 €	

BENE N° 24 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN LEOPARDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
area scoperta	11,00 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				11,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

BENE N° 25 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN LEOPARDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

BENE N° 26 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN LEOPARDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Strada	13,00 mq	13,00 mq	1,00	13,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

BENE N° 27 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN LEOPARDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Strada	64,00 mq	64,00 mq	1,00	64,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				64,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				64,00 mq		

BENE N° 28 - TERRENO UBICATO A OSIMO (AN) - VIA SAN LEOPARDO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzional e	Altezza	Piano
Strada	79,00 mq	79,00 mq	1,00	79,00 mq	0,00 m	
Strada uso pubblico	160,00 mq	160,00 mq	1,00	160,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				239,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				239,00 mq		

- **Bene N° 22** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via San Giovanni -
Terreno parzialmente edificabile

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 185, Qualità Vigneto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato del Settore

Pianificazione del Comune, l'area ricade nella zona B2-1 (zone dei tessuti recenti), C1-2 (zone

residenziali di espansione), ATS-08(C) (ambiti delle trasformazioni strategiche) e F3-1 (zone per le

infrastrutture) del PRG del Comune di Osimo, come meglio definito rispettivamente agli art.34.01,

42.02, 38-59 e 54.01 delle NTA.

• **Bene N° 23** - Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via San Giovanni -
Terreno parzialmente edificabile

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 67, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato
del Settore

Pianificazione del Comune, l'area ricade nella zona C1-2 (zone residenziali di
espansione), ATS-08(C) (ambiti delle trasformazioni strategiche) e F3-1 (zone per le
infrastrutture) del PRG del Comune di Osimo, come meglio definito rispettivamente
agli art.42.02, 38-59 e 54.01 delle NTA.

• **Bene N° 24** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Area di corte.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1364, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 25** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Frustolo di strada
ad utilizzo privato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1295, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 26** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Frustolo di strada
ad utilizzo privato.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1336, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 27** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Strada ad utilizzo
privato

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 1294, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

• **Bene N° 28** - Terreno ubicato a Osimo (AN) - via San Leopardo - Strada in parte
utilizzo privato in parte pubblico.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 59, Part. 687, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Prezzo base: € 162.400,00 (Euro centosessantadue mila quattrocento / 00),

Offerta minima: € 121.800,00 (Euro centoventuno mila ottocento / 00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

Orario di apertura della busta: 29 Gennaio 2026 alle ore 10:15

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.

Vendita soggetta ad IVA, se dovuta

LOTTO 15

BENE N° 18 – TERRENO EDIFICABILE UBICATO A OSIMO (AN) – VIA DARWIN / VIA DON CARLO GRILLANTINI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Terreno edificabile	1031,00 mq	1031,00 mq	1	1031,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1031,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1031,00 mq		

DATI CATASTALI

L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati come di seguito:

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	59	1804	4		F1			1031 mq		T	

Bene N° 18 - *Terreno edificabile ubicato a Osimo (AN) - via Darwin / via Don Carlo Grillantini* presso complesso abitativo isolato in lottizzazione residenziale convenzionata.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 4, Categoria F1

Il lotto fa parte della lottizzazione 'Cicione' nella quale risultano già realizzati quattro stralci. Per il lotto in questione restano a disposizione 541,31 metri cubi edificabili, come anche riportato nel permesso di costruire n.39-2011 e successivi permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

Area attualmente a verde recintata sui due lati confinante con fabbricati a destinazione residenziale e sul fronte stradale.

L'immobile risulta libero

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La vendita del bene è soggetta IVA, se dovuta.

Prezzo base: € 79.650,00 (Euro settantanove mila seicentocinquante / 00);

Offerta minima: € 59.738,00 (Euro cinquantanove mila settecentotrentotto / 00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Orario di apertura della busta: 29 Gennaio 2026 alle ore 10:30

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.

Vendita soggetta ad IVA, se dovuta.

LOTTO 16

Bene N° 19 – Frustolo di terreno residuo di lottizzazione residenziale convenzionata, ubicato a Osimo (AN) – via Darwin / via Don Carlo Grillantini

Frustolo di terreno residuo della lottizzazione ‘Cicione’ come riportato nel permesso di costruire n.39-2011 e successive varianti: permesso di costruire n. 520/2014 e n. 523/2016.

L'immobile confina con strada di viabilità pubblica, con fabbricato ad uso residenziale e con area agricola sul lato a valle.

Area attualmente utilizzata come deposito di materiale edile come da documentazione fotografica allegata.

L'immobile risulta libero

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 1804, Sub. 11, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

La vendita del bene è soggetta IVA, se dovuta.

Prezzo base: € 2.250,00 (Euro due mila duecentocinquanta / 00);

Offerta minima: € 1.688,00 (Euro mille seicento ottantotto / 00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Orario di apertura della busta: 29 Gennaio 2026 alle ore 10:45

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.

Vendita soggetta ad IVA, se dovuta.

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 28 Gennaio 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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

del l'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 minorenni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall’altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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. 281 R.E. 2021 al seguente **IBAN: IT 12 I 01030 02600 000064015868**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 281/2021 R.G.E., LOTTO N..... - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, a partire dalle ore 10:00 del 29 Gennaio 2026 alle ore 12:00 del 5 Febbraio 2026.

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

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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 al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre IVA se dovuta; 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 Reg. Es. 281/2021 Lotto n."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode Giudiziario, Avv. Roberto Catani**, domiciliato presso il proprio studio in Via Castelfidardo n. 7/a – 60035 JESI (AN) – Tel: 0731/214632 oppure Via I Maggio 150/b – 60131 ANCONA Tel. 071/9946500– Mail: roberto@robertocatanistudio.eu – mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del **Professionista Delegato, Avv. Paolo Borocci**, domiciliato presso il proprio studio in C.so Garibaldi, 136, 60121 Ancona (AN) – Tel: 071/2070981 – Mail: pborocci@gmail.com.

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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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;

Ancona, 20/10/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Borocci