

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

La sottoscritta Avv. Virginia Reni, iscritta all'Ordine degli Avvocati di Ancona, (CF: RNEVGN63H66A271R), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 03/03/2020, nel procedimento esecutivo n. **409/2017 R.E. (a cui è riunita l'esecuzione immobiliare n. 412/2017 R.E.)** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07/05/2026 alle ore 12,00** si 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 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 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”.

Situazione urbanistica e catastale:

Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell'Area CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero.

Lotto N° 2 : Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 223 (**Bene n°2**), Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 224 (**Bene n°3**), Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro - F 21 mappale 229 (**Bene n°4**). Trattasi di lotto edificabile sito nel Comune di Camerano, inserito nel piano di lottizzazione CTER Espansione Termale-Ricettiva-Sportiva - Comparto CTER2, con Convenzione stipulata con il Comune di Camerano con l'esecutata XXX., con la società XXX e con la Sig.ra XXX. La zona CTER2 è destinata a zona residenziale ed è regolata dall'art. n°32 delle N.T.A. del vigente P.R.G..Lotto di intera proprietà della società XXX. E' attualmente in vigore il Piano Attuativo dell'area CTER di espansione termale ricettiva, che nel caso in esame è l'area CTER2. Trattasi di terreno edificabile, con capacità edificatoria vincolata dal Piano Attuativo dell'Area CTER, ubicato in zona di espansione del Comune di Camerano, zona di Via Colle Lauro, adiacente la Via Direttissima del Conero. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione coniugale al coniuge. Vi è un contratto di affitto di fondo rustico. Le particelle **229, 223 e 224 del Foglio 21** confinano ad est con la Strada Provinciale n°10, a sud con la particella 237, ad est con la particella 17, 259 e 258, e a nord con la particella 227. Esiste corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. Rif. Cat: Lotto di terreno di 53.623 mq, Catasto Terreni del Comune di Camerano al foglio 21 , particella223 (ex part. 191, 88), part.224 (ex part. 191, 88), part.229 (ex part. 14).La realizzazione del piano è strettamente connessa alla Concessione Mineraria rilasciata dalla Provincia di Ancona alla società “XXX.” ed ulteriori proroghe. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017).

Lotto N° 5 (unico lotto): I terreni sono situati in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. I beni fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. I terreni fanno parte di una lottizzazione per la quale sono state stipulate due convenzioni tra il Comune di Camerano, il Sig.

XXX. in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione e Amministratore Delegato delle società "XXX" e "XXX" e la Sig.ra XXX. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). I terreni risultano occupati da terzi con contratto di affitto. **Bene N° 1** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno in esame ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale. Insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Il bene risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 21 Part. 228, qualità seminativo, Cl. 3, Superficie di ha are ca 3297, Reddito Dominicale Euro 11,92 e Reddito Agrario Euro 15,32 e confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 247 e 230), con lastrada sterrata che attualmente passa a sud del terreno (via Ballarini) e a nord con un terreno appartenente alla società Babini Real Estate srl; Da parte del perito al momento del sopralluogo, è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia, il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.: Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3257 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG; Zona Destinata alla viabilità (mq 40 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). **Bene N° 2** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade, all'interno della lottizzazione nella zona CTER1 zona termale ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Il terreno risulta distinto al Catasto Terreni al Foglio 21 part. 230, qualità canneto, Cl. 2, superficie ha are ca 394, Reddito Dominicale Euro 2,18 e Reddito Agrario 1,45 e confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 231 e 228). In seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni

ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). **Bene N° 3** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto Terreni al Foglio 21 part. 231, qualità canneto, Cl. 2, superficie ha are ca 938, Reddito Dominicale Euro 2,18 e Reddito Agrario Euro 1,45; il bene confina ad ovest con un terreno appartenente alla stessa proprietà (fg 21 particella 230), a sud con la strada sterrata esistente (via Ballarini), ad est con un terreno appartenente al sig. Soprani Volpini Mario e a nord con un terreno della società Babini Real Estate s.r.l.. In seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.: - Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 883 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG;- Zona Destinata alla viabilità (mq 55 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). **Bene N° 4** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade all'interno della lottizzazione nella zona CTER1 zona termale ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 21 part. 247, qualità seminativo Cl. 1, superficie ha are ca 6317 reddito Dominicale 29,36 e Reddito Agrario Euro 34, 26; il bene confina ad est e ad ovest con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 21 particella 228 e fg 23 particella 85 e 105), a sud con la strada sterrata esistente (via Ballarini) e a nord con un terreno appartenente alla società Babini Real Estate srl. ; in seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguenti aree di P.R.G.: Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 6.267 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG; Zona Destinata alla viabilità

(mq 50 circa catastali), regolata dall'art. 14 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017).

Bene N° 5 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade all'interno della lottizzazione nella zona CTER1 zona termale ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 23 part. 85, qualità seminativo, Cl. 1, superficie ha are ca 298 Reddito Dominicale Euro 1,62, Reddito Agrario Euro 1,69; il bene confina con due terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 23 particella 105 e fg 21 particella 247) e a sud con un terreno di proprietà del Comune di Camerano. In seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame insieme alle particelle 101 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.: - Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017).

Bene N° 6 - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini ; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade all'interno della lottizzazione nella zona CTER1 zona termale ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 23, part. 105, qualità seminativo, Cl. 1, superficie ha are ca 2408 Reddito Dominicale Euro 13,06 e Reddito Agrario Euro 13,68; il bene confina con altri terreni appartenenti alla stessa proprietà (fg 23 particella 85 e 101 e fg 21 particella 247) e a nord con un terreno di proprietà della società Babini Real Estate srl. In seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 101 del foglio 23 ricadono all'interno della seguente area di P.R.G.:

- Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli

esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). **Bene N° 7** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN), - Via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade, all'interno della lottizzazione, nella zona CTER1 zona termale ed insieme ad altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 23 part. 101, qualità seminativo Cl.1, superficie ha are ca 944, reddito Dominicale Euro 5,12 e Reddito Agrario 5,36; il bene confina ad est con un terreno appartenente alla stessa proprietà (fg 23 particella 105), a nord con un terreno di proprietà della società Babini Real Estate srl, e lungo gli altri lati con il terreno di proprietà del Comune di Camerano. In seguito al sopralluogo effettuato dal perito, è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla perizia il terreno in esame insieme alle particelle 85 e 105 del foglio 23 ricadono all'interno dell' area di P.R.G.: - Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 3650 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti, alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). **Bene N° 8** - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN), - Via Ballarini; Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 e a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il terreno ricade in parte all'interno della lottizzazione nella zona CTER2 zona termale ricettiva e in parte in area agricola ed insieme agli altri terreni inseriti nella perizia, fa parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Esso risulta distinto al Catasto dei Terreni al Foglio 23 part. 97, qualità seminativo, Cl. 1, superficie ha are ca 1823, Reddito Dominicale Euro 9,89 e Reddito Agrario Euro 10,36; il bene confina ad est e a sud con un terreno di proprietà del Comune di Camerano, a nord con un terreno di proprietà della società Babini Real Estate srl, e ad ovest con un terreno di proprietà Soprani Volpini Giuseppe. In seguito al sopralluogo effettuato dal perito è stata riscontrata corrispondenza tra la qualità di coltura indicata in catasto e quella esistente. In base al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camerano in data 08/06/2018 e allegato alla presente perizia il terreno in esame ricade all'interno della seguente area di P.R.G.: Zona CTER - Espansione Termale-ricettiva (mq 1.653 circa catastali) regolata dall'art. 32 delle NTA del vigente PRG; Zona E - Zona agricola normale (mq 170 circa catastali) regolata dall'art. 34 delle N.T.A. del vigente P.R.G. Si rinvia per ogni ulteriore dettaglio riguardante la convenzione ed i vincoli esistenti,

alla relazione di stima redatta dal perito del Tribunale di Ancona (nell'es. Immobiliare N. 412/2017 riunita all'es. Immobiliare N. 409/2017). L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati e sanati a cura e spese dell'aggiudicatario, (come indicato in perizia) ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Lotto 2: (Bene N. 2): Foglio 21 part. 228 (ex part. 191, ex part. 88).(Bene N° 3), Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballarini, Foglio 21 Mappale 224 (ex part. 191, ex part. 88). (Bene N° 4), Fondo ubicato a Camerano (AN) – Zona di Via Colle Lauro – Via Ettore Ballarini, Foglio 21 Mappale 229 (ex part. 14). L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Prezzo base: € € 100.202,00 (CENTOMILADUECENTODUE//00)

Offerta minima: € 75.152,00 (SETTANTACINQUEMILACENTOCINQUANTADE//00) pari al 75% del prezzo base. **Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (MILLE)

Lotto 5: (Lotto unico)

(Bene N° 1) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 228, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (Bene N° 2) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fg. 21, Part. 230, Qualità Canneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (Bene N° 3) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella

presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 231, Qualità Canneto. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) (Bene N° 4) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportivo e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 21, Part. 247, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). (Bene N° 5) - Terreno edificabile ubicato a Camerano .Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 23, Part. 85, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). (Bene N° 6) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 23, Part. 105, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). (Bene N° 7) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene, insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 23, Part. 101, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). (Bene N° 8) - Terreno edificabile ubicato a Camerano (AN) - via Ballarini. Il terreno è situato in una zona agricola collinare del comune di Camerano a 500 metri dallo svincolo della Strada Provinciale 2 e 10 ed a circa tre chilometri dal Conero Golf Club. Il bene,insieme agli altri terreni inseriti nella presente perizia, fanno parte di una lottizzazione in cui è prevista la realizzazione di un complesso termale-ricettivo, residenziale, sportive e commerciale. Identificato al catasto Terreni - Fig. 23, Part. 97, Qualità Seminativo. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

I beni facenti parte del lotto unico vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1);

Prezzo base: € € 72.715//00 (settantaduemilasettecentoquindici//00),

Offerta minima: € 54.536,00 (CINQUICINQUECENTOTRENTASEI/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (mille)

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 06/05/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

☐ il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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. 409/2017 (cui è riunita n.412/2017) al seguente IBAN:

IT 88 M 06230212 000 000 30183347, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Es. Imm. N.409/2017 (cui è riunita N.412/2017) + il N. del lotto + 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 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 abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 07/05/2026 al 14/05/2026 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); 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 e precisamente il 15% del prezzo di aggiudicazione e l'iva al 22%).

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. 409/2017 (a cui è riunita la n. 412/2017) R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore

dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano 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, (per i LOTTI : 2 e 5, relativi all'esecuzione immobiliare n. 409/2017 a cui è riunita la n. 412/2027) è l'Avv. MICHELE CASALI (c.f.: CSLMHL72E13D211I), con studio in Jesi, alla Via Castelfidardo 7/a, tel 0731/214632 (mail: info@studiolegalecasali.it), da contattare mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. VIRGINIA RENI, (RNEVGN63H66A271R) con studio in Jesi (An), Vicolo Guglielmi 3, (Tel./fax:073159811).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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;
- ☐ campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Astegiudiziarie Inlinea Spa;
- ☐ inserimento di un annuncio di vendita sul sito web www.subito.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Astegiudiziarie Inlinea Spa, in aggiunta ai portali immobiliari privati www.casa.it, www.Idealista.it; www.bakeka.it;

Ancona, li 15/01/2026

Il Professionista Delegato

avv. Virginia Reni