

**Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.****Procedimento E.I. Rg. n. 194/2022**

Il sottoscritto **Avv. Andrea Coen**, 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 07/05/2024 nel procedimento esecutivo **n. 194/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **18/03/2025 alle ore 09,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del Lotto Unico sotto indicato tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 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.

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA.**

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.

In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nell'indicata perizia. 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, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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.

Il tutto come meglio risulta dalla richiamata perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. depositata in atti, con relativa integrazione ed allegati, che qui si richiama integralmente ed alla quale in ogni caso si rinvia, pubblicata unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica, nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it", e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta, si conferma espressamente come esaminata e conosciuta, al pari dello stato dei beni e dei luoghi, inclusi i documenti richiamati.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

Gli immobili di cui al lotto unico vengono posti in vendita per il diritto di intero di proprietà **LOTTO UNICO** composto dai seguenti beni immobili, meglio descritti in perizia in atti, alla quale si rimanda:

#### **Descrizione:**

**Bene N° 1** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Fabbricato rurale sviluppato su quattro piani (interrato, terra, primo e sottotetto) con scala di collegamento interna ed una scala comune esterna così composto: -n. 2 cantine al piano interrato; - cucina, disimpegno wc e camera al piano terra; - soggiorno cucina, due camere bagno, disimpigni e balcone al piano primo; - locali soffitte al piano secondo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 3, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

#### **Corrispondenza catastale**

L'esperto stimatore dichiara che non sussiste corrispondenza catastale in quanto si è rilevata

la presenza di una finestra nel wc al piano terra non riportata nell'ultima planimetria catastale. Deve essere redatto un aggiornamento catastale il cui costo può essere stimato in € 1.000,00.

Patti: Risulta in essere contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura. L'immobile risulta abitato da due degli esecutati, che hanno lì la residenza

**Bene N° 2** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - Contrada Zaffaranara SNC

Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 323, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) opponibile alla procedura.

**Bene N° 3** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40880 di cui mq 35291 destinati a vigneto e mq 5589 destinati a seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su acclivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 3, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 5, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 7, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 8, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 8, Porz. AB, Qualità Vigneto.

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

Destinazione urbanistica: è allegato alla perizia di stima il certificato di destinazione urbanistica.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura.

**Bene N° 4** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA ZAFFARANARA n. SNC

Trattasi di terreno agricolo attualmente con destinazione catastale incolto produttivo. L'accesso al lotto avviene dalla via Zaffaranara.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 189, Qualità Incolto produttivo

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

Destinazione urbanistica: Trattasi di terreno agricolo (in perizia vengono riportati i dati desunti dal CDU).

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura.

**Bene N° 5** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

Trattasi di fabbricato rurale con corte esclusiva sulla quale è presente anche un manufatto utilizzato come deposito agricolo. Il fabbricato principale si sviluppa su due piani fuori terra collegati tra loro da una scala interna. L'accessorio si sviluppa su un piano.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 529, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 3, Categoria A3 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 12, Part. 529, Sub. 5, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che trattasi di unità collabente e sussiste la corrispondenza catastale.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura.

**Bene N° 6** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 56199 di cui mq 16615 destinati a vigneto e i restanti mq 39584 destinati a bosco, pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 81, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 82, Qualità Vigneto - Fg.11, Part. 83, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 105, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 107, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 113, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 129, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 163, Qualità Bosco ceduo - Fg. 11, Part. 188, Porz. AA, Qualità Bosco ad alto fusto - Fg. 11, Part. 188, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 192, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 196, Qualità Incolto produttivo.

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

Destinazione urbanistica: è allegato alla perizia di stima il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibili alla procedura

**Bene N° 7** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 147151 di cui mq 98699 destinati a vigneto e i restanti mq 48452 destinati a pascolo, incolto e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Zaffaranara. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte su leggero acclivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 8, Part. 109, Qualità Incolto produttivo - Fg. 8, Part. 118, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 8, Part. 118, Porz. AB, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 64, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 65, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 66, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 67, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 68, Qualità Pascolo - Fg. 11, Part. 69, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 71, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 72, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 72, Porz. AB, Qualità Seminativo

arborato - Fg. 11, Part. 73, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 73, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 85, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 86, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 91, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 115, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 166, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 167, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 168, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 169, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 173, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 173, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 174, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 174, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 175, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 187, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 254, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 11, Part. 275, Qualità Vigneto al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 277, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 278, Categoria F1 - Fg. 11, Part. 279, Categoria F1 al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 1, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 1, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 279, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 280, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 374, Qualità Vigneto.

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

Destinazione urbanistica: è allegato alla perizia di stima il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibili alla procedura.

**Bene N° 8** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - contrada Zaffaranara SNC

Trattasi di fabbricato rurale collabente con corte esclusiva, che si sviluppa su due piani fuori terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 648, Categoria F2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) opponibile alla procedura.

**Bene N° 9** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n. SNC

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 60317 di cui mq 33423 destinati a vigneto e i restanti mq 26894 destinati a pascolo e seminativo. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento in parte pianeggiante ed in parte acclivio. Identificato al catasto Terreni - Fg. 12, Part. 13, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 13, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 14, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 14, Porz. AB, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 15, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 16, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 17, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 18, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 19, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AA, Qualità Seminativo - Fg. 12, Part. 21, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 38, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 302, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 302, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 470, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 498, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 12, Part. 498, Porz. AB, Qualità Seminativo arborato - Fg. 12, Part. 500, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 502, Qualità Pascolo - Fg. 12, Part. 505, Qualità Pascolo.

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

Destinazione urbanistica: è allegato alla perizia di stima il certificato di destinazione urbanistica.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (r.g. 20024 r.p. 13851 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) e il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibili alla procedura.

**Bene N° 10** - Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN) - CONTRADA GIONCARE n.

Trattasi di terreno agricolo della superficie catastale complessiva di mq 40877 di cui mq 36598 destinati a vigneto e i restanti mq 4279 destinati a seminativo, uliveto e incolto. Il terreno è accessibile dalla via Gioncare. Esso si sviluppa con andamento acclivio.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 99, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AA, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 204, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 205, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 205, Porz. AB, Qualità Seminativo - Fg. 11, Part. 281, Porz. AA, Qualità Oliveto - Fg. 11, Part. 281, Porz. AB, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 283, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 285, Qualità Vigneto - Fg. 11, Part. 324, Porz. AA, Qualità Incolto produttivo - Fg. 11, Part. 324, Porz. AB, Qualità Seminativo.

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

Destinazione urbanistica: è allegato alla perizia di stima il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) opponibile alla procedura

**Bene N° 11** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Fabbricato rurale che occupa porzione del piano primo di un edificio su più piani con accesso da una scala comune esterna così composto: - soggiorno cucina, tre camere, bagno, disimpegno, wc e due balconi al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 4, Categoria A2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

#### **Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura. L'immobile risulta abitato da due degli esecutati, che hanno lì la residenza.

**Bene N° 12** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61



Fabbricato rurale che occupa porzione del piano terra di un edificio su più piani con accesso dalla corte comune con destinazione rimessa.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 5, Categoria C6

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura. L'immobile risulta abitato da due degli esecutati, che hanno lì la residenza.

**Bene N° 13** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare SNC

Fabbricato rurale che si sviluppa su un piano con destinazione locale di deposito. Si evidenzia che l'accesso avviene tramite la particella mappale 324.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 325, Categoria C2

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto stimatore dichiara che non sussiste corrispondenza catastale, ovvero non sussiste la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, pertanto dovrà essere redatta nuova partica di variazione catastale. Si rimanda alle indicazioni sul capitolo regolarità edilizia, di cui alla perizia allegata.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura

**Bene N° 14** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Fabbricato agricolo destinato a cantina, che si sviluppa su due piani, uno interrato ed uno fuori terra. Il fabbricato è così composto: - barricaia, locale deposito prodotti confezionati, locale invecchiamento vini e rimessa attrezzi al piano interrato; - locale imbottigliamento, deposito materie prime, disimpegno, due bagni e locale magazzino al piano terra.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 10, Categoria D10.

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale.**

L'esperto fa presente che non sussiste la corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e quanto rappresentato nelle planimetrie catastali, in quanto si è riscontrata la presenza di una scala in ferro al piano terra e la realizzazione di una porta al piano interrato; una volta eliminate dette opere la planimetria catastale sarà conforme allo stato dei luoghi.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037), opponibile alla procedura

**Bene N° 15** - Fabbricato rurale ubicato a Poggio San Marcello (AN) - via Gioncare 61

Compendio costituito da tre edifici agricoli ad uso della attività rurale, con corte comune con sovrastanti botti così composto: 1) fabbricato che si sviluppa su due piani e precisamente piano terra ad uso tettoia, ricovero attrezzi, locale botti, deposito e deposito vino imbottigliato; piano primo magazzino etichette, wc, locale lavaggio e locale imbottigliamento; 2) locale deposito al piano terra; 3) fabbricato che si sviluppa su due piani, piano terra esposizione presentazione, wc locale sgombero e ripostiglio al piano terra; due uffici, un wc ed un archivio al piano primo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 274, Sub. 11, Categoria D10

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

Destinazione urbanistica: N.D.

**Corrispondenza catastale**

L'esperto stimatore dichiara che non sussiste corrispondenza catastale e che il costo per aggiornare la planimetria catastale di detto immobile può essere stimato in € 2.000,00.

Patti: Risulta in essere il contratto di locazione ventennale (n.8107 del 27.10.2017 con scadenza 24.09.2037) opponibile alla procedura

**Prezzo base: euro 881.618,30 (ottocentoottantunomilaseicentodiciotto/30)**

**Offerta minima: euro 661.213,73 (seicentosessantunomiladuecentotredici/73);**

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

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

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via

telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 17/03/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 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. 194/2022 al seguente **IBAN: IT14V0103002600000001699991**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 194/2022 R.G.E., LOTTO UNICO - 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 tramite carta di credito o bonifico bancario sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, (accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml caricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

\*\*\*\*\*

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

All'udienza fissata per la vendita telematica il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di pluralità di offerte valide;
- provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura: a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

\*\*\*\*\*

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 giorno 18/03/2025 al giorno 25/03/2025** (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara), **ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante, e/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile. Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore di vendita sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti

\*\*\*\*\*

**Il giorno della 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).

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che le spese di trasferimento, anche la quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal Professionista delegato, ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015. Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

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; 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. 194/2022"; 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. Federica Manzotti, domiciliato presso il proprio studio in Ancona – Tel: 07156635 – fm@studiomanzotti.net mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA**

**PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

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, la piena conoscenza ed accettazione incondizionata della relazione peritale, delle integrazioni e dei relativi allegati;**
- **la lettura integrale, la piena conoscenza ed accettazione incondizionata del presente avviso e di quanto contenuto;**
- **la piena conoscenza dei beni e lotti quivi posti vendita, nonché del loro stato di fatto e di diritto, con relativa piena ed incondizionata accettazione.**

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 e dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), sul sito ufficiale del Tribunale di Ancona, sul periodico Aste Giudiziarie Edizione Nazionale;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul siti



internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- Campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram)

Ancona, 16.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Coen

(atto sottoscritto digitalmente)

