

TRIBUNALE DI ANCONA

**Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Caterina Del Gobbo, 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 26/03/2024 nel procedimento esecutivo n. 123/2023 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **11 marzo 2025** nelle tornate d'asta di seguito specificate con riferimento a ciascun lotto si procederà all'esperimento per la vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26/02/2015 n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 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 28/02/1985 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. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché la quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato (ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. n. 227/2015), sono a carico dell'aggiudicatario.

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

La suddivisione in lotti è quella risultante dalla relazione peritale redatta dall'Ing. Giorgio Filippini in data 19/2/2024.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**Tornata d'asta del 11 marzo 2025 con inizio alle ore 11:00**

**LOTTO 1 (formato dai beni 1 e 2 della perizia) costituito dal diritto di piena proprietà pari ad 1/1 di:**

– (bene n. 1) appartamento ubicato in Comune di Jesi (An), Via Pericle Mazzoleni n. 1, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

foglio 70 particella 178, sub. 33, categoria A/2, classe 4, consistenza 13 vani, superficie catastale 322 mq, rendita catastale euro 939,95, piano T-1.

L'appartamento di civile abitazione è situato nell'abitato del Comune di Jesi, indicativamente a sud-est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del Comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza di ogni apertura esterna su Via Mazzoleni è installata una pensilina di protezione. Per tali pensiline è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato bianco.

Le pavimentazioni al piano terra sono realizzate in ceramica con piastrelle 30x30 poste in diagonale su tutte le stanze, compresi i servizi. Quelle del piano primo (soffitta) sono sempre in ceramica formato 40x40 poste in diagonale.

Il rivestimento del bagno principale, dotato di wc, bidet, lavandino e vasca da bagno, è in ceramica 20x20 per un'altezza di cm. 2,00. Analogamente nel bagno di servizio, dotato di wc, bidet, doccia e lavabo.

Al piano primo risultano realizzati una piccola cucina ed un wc con rivestimenti sempre in ceramica 10x10 a tutta altezza.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio satinato con vetro-camera, le porte dei vari locali sono in legno di buona fattura. Le chiusure esterne presentano tapparelle in plastica e inferriate in corrispondenza di ciascuna apertura.

La comunicazione tra i due piani dell'immobile è resa possibile da una scala metallica posta nel garage di pertinenza. L'altezza interna utile è di m. 3,00 al piano terra e di m. 1,50 al piano primo (altezza media).

Sono presenti: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, citofonico, tutti sotto traccia.

Lo stato conservativo può essere considerato buono, presenta qualche piccolo segno di umidità per risalita capillare nelle murature portanti.

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Lo stato attuale dell'immobile è autorizzato in forza dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 95012/96, prot. 95/06977 del 20/05/1995;
- concessione edilizia n. 96001/62 del 24/01/1996;
- certificato di agibilità n. 822 del 26/03/1996.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia l'immobile risulta conforme a quanto autorizzato ad eccezione della zona dispensa. In tale zona gli elaborati autorizzati indicano continuità con i vani appartenenti ad una unità immobiliare contigua, continuità che in effetti nello stato dei luoghi non esiste. Inoltre negli elaborati planimetrici dell'appartamento depositati in Comune non viene mai indicata la soffitta soprastante, anche se in effetti nelle sezioni trasversali tale soffitta è presente.

Va considerato inoltre che la soffitta dell'immobile in esame è unita a quella soprastante il garage, anzi l'accesso ad essa è reso possibile da una scala che parte proprio dal garage stesso. Il bagno realizzato al primo piano non presenta altezza sufficiente per essere considerato agibile (inferiore a m. 2,40). Dovrà quindi essere rimosso il water affinché il locale possa essere assimilato ad una lavanderia.

Riferisce il CTU che sarà possibile regolarizzare queste irregolarità con una pratica in sanatoria per opere interne da presentare al Comune di Jesi, il cui costo può essere quantificato in €. 2.500,00 più oneri accessori, di cui € 1.000,00 per sanzione.

- (bene n. 2) garage di pertinenza dell'appartamento limitrofo, ubicato in Comune di

Jesi (An), Via Pericle Mazzoleni n. 1/B, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati: foglio 70 particella 178, sub. 24, categoria C/6, classe 4, consistenza 35 mq, superficie catastale 39 mq, rendita catastale euro 77,73, piano T.

La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

La tamponatura esterna su Via Mazzoleni è in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza dell'ingresso è installata una pensilina di protezione. Per tali pensiline è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le finiture interne sono con intonaco a civile tinteggiato bianco.

La pavimentazione al piano terra è realizzata in ceramica con piastrelle 30x30.

L'infisso esterno è costituito da una serranda metallica e le porte che comunicano con i locali dell'appartamento limitrofo sono in legno di buona fattura.

Sono presenti: impianto di riscaldamento, collegato alla caldaia dell'appartamento limitrofo, impianto elettrico, posti sotto traccia.

Lo stato conservativo è buono.

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Lo stato attuale dell'immobile è autorizzato in forza dei seguenti titoli:

- concessione edilizia n. 95012/96, prot. 95/06977 del 20/05/1995;
- concessione edilizia n. 96001/62 del 24/01/1996;
- certificato di agibilità n. 822 del 26/03/1996.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Non sono state reperite le certificazioni di regolarità degli impianti.

Per quanto riguarda la regolarità urbanistica l'immobile risulta conforme.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) redatta dall'Ing. Giorgio Filippini in data 19/2/2024, depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) / [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) cui si rinvia per ogni dettaglio e per la descrizione delle formalità pregiudizievoli.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta attualmente nella disponibilità del debitore, o meglio dei suoi eredi. Tuttavia non risulta utilizzato ormai da qualche anno, alcune utenze sono state disdette.

**Prezzo base lotto 1:** euro 243.000,00 (duecentoquarantatremila/00).

**Offerta minima:** euro 182.250,00 (centoottantadue miladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** euro 3.000,00 (tremila/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.**

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

\*\*\*\*\*

### **Tornata d'asta del 11 marzo 2025 con inizio alle ore 11:15**

**LOTTO 3 (bene 4 della perizia) costituito dal diritto di piena proprietà** pari ad 1/1 di:

– ufficio ubicato in Comune di Jesi (An), Via Pericle Mazzoleni n. 1/C, rappresentato come segue al Catasto Fabbricati:

foglio 70 particella 178, sub. 31, categoria A/10, classe 1, consistenza 2 vani, superficie catastale 47 mq, rendita catastale euro 666,23, piano T-1.

L'immobile è utilizzato come appartamento di civile abitazione, situato nell'abitato del Comune di Jesi, indicativamente a sud-est del centro storico, in prossimità della stazione ferroviaria. L'area in cui l'edificio ricade è prossima alla zona commerciale del Comune ed è quindi ben servita per quanto riguarda negozi e servizi in genere. Relativamente ai parcheggi lungo la via Mazzoleni e nelle vie limitrofe sono disponibili posti macchina delimitati da strisce bianche e quindi non a pagamento.

La struttura portante è in muratura con solai in latero-cemento, compresa la copertura, costituita da un tetto a falde spioventi contrapposte con tegole.

Le tamponature esterne sono in laterizio e tutto l'edificio è intonacato e tinteggiato con colori tenui. In corrispondenza di ogni apertura esterna su Via Mazzoleni è installata una pensilina di protezione. Per tale pensilina è in corso di esame una richiesta di rilascio di permesso in sanatoria.

Le tramezzature interne sono in laterizio intonacato su entrambi i lati con finitura ad intonaco civile tinteggiato in vari colori.

Le pavimentazioni sia al piano terra che al piano primo sono realizzate in ceramica con piastrelle 40x40 su tutte le stanze, ad esclusione dei servizi, dove la pavimentazione è sempre in ceramica, ma con dimensioni 20x20.

Il rivestimento del bagno del piano terra, dotato di wc, bidet, lavandino e doccia, è a mosaico per un'altezza di cm. 1,80. Analogamente nel bagno di servizio al piano primo, dotato di wc, bidet e doccia.

Gli infissi esterni sia al piano terra che al piano primo sono in alluminio con vetro-

camera, le porte dei vari locali sono in legno.

La comunicazione tra i due piani dell'immobile è resa possibile da una scala in legno.

Sono presenti: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, tutti sotto traccia.

Lo stato conservativo può essere considerato discreto, anche se con qualche segno di umidità.

Il fabbricato nel quale l'immobile è situato, ricade all'interno dell'area individuata da PRG con la sigla T1.7.

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

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Lo stato attuale dell'immobile è autorizzato in forza dei seguenti titoli:

- permesso di costruire n. 2004P0503, prot. 16830 del 18/05/2004;
- DIA presentata in data 13/04/2005 e protocollata con il n. 13166 il 19/04/2005;
- certificato di conformità strutturale deposito n. 1054/04 del 02/12/2004;
- certificato di agibilità n. 2005A0107 del 01/12/2005.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- esiste il certificato energetico dell'immobile / APE
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia vanno riscontrate le seguenti problematiche:

- la destinazione urbanistica dell'immobile è "ufficio"; attualmente viene utilizzato come civile abitazione;
- l'altezza interna dei locali al piano terra è di m. 2,76 (altezza indicata nel progetto m. 2,90);
- al piano primo i due terrazzi risultano completamente chiusi, perimetrati da infissi e pannellature che andrebbero rimossi;
- sempre al piano primo nel ripostiglio è stato realizzato un wc che risulta non autorizzabile, dal momento che la sua altezza media dovrebbe essere di almeno 2,40 m., contrariamente a quella attuale che è certamente inferiore.

L'adeguamento dell'immobile comporterà quindi la rimozione delle pannellature esterne e degli infissi dei terrazzi e la rimozione del water e del bidet del bagno del piano primo, per un costo stimabile di circa 1.500,00 euro.

Inoltre andrà regolarizzata l'altezza interna al piano terra con una pratica amministrativa che dovrebbe comportare un costo di € 2.500,0 esclusi oneri tecnici ed IVA.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) redatta dall'Ing. Giorgio Filippini in data 19/2/2024, depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) / [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), cui si rinvia per ogni dettaglio e per la descrizione delle formalità pregiudizievoli.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- registrazione contratto: 03/09/2019
- scadenza contratto: 31/08/2027
- canone mensile euro 150,00.

**Prezzo base lotto 3:** euro 27.000,00 (ventisettemila/00).

**Offerta minima:** euro 20.250,00 (ventimiladuecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** euro 1.000,00 (mille/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.**

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

\*\*\*\*\*

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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 per il lotto per cui intendono partecipare esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società (o altro ente), 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).

L'offerta per persona da nominare può essere presentata solo a mezzo di avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10/03/2025, 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa con i documenti allegati 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:**

- i dati identificativi del soggetto offerente: 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, comma 2, D.M. n. 32 del 26/02/2015.

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 c.c., 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 digitalmente - 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 titolare di ditta individuale, copia del certificato del registro delle imprese da cui risulti la relativa qualifica e l'indicazione della partita IVA;

- 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. 123/2023 R.E.** al seguente **IBAN: IT 33 Y 01030 02600 000001688516**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 123/2023 R.G.E., lotto ....., versamento cauzione" (specificare il numero del lotto per cui si presenta l'offerta), 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 <https://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.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

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.**

#### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**:

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

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 11/03/2025 al 18/03/2025 e terminerà alle 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.

#### **AGGIUDICAZIONE**

**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.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione l'aggiudicatario deve 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 e allegando la relativa documentazione.

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 le spese necessarie per il trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, IVA se dovuta, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà altresì assolvere all'**obbligo previsto dall'art. 585, comma quarto, c.p.c.**, rendendo con dichiarazione scritta le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231.

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 c.p.c.

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. 123/2023, lotto ....."; 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 precedente 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, **nei 30 gg. successivi alla pubblicazione dell'avviso d'asta sul sito internet**, contattando la sottoscritta Dott.ssa Caterina Del Gobbo, domiciliata presso il proprio studio in Ancona, Corso Mazzini n. 148, tel: 071/206471; mail: [cdelgob@tin.it](mailto:cdelgob@tin.it), **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 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 sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [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;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, lì 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato  
*Caterina Del Gobbo*