

**TRIBUNALE DI ANCONA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. **ANTONELLA SCORTICHINI** C.F. SCR NNL 72P 55D 451T professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/11/2020 nel procedimento esecutivo n. **307/2017** Reg. Es. Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **03 Aprile 2025 ore 10:45** procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili: **facenti parte di un LOTTO UNICO**, più avanti individuato e 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 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata 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. In particolare 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e di presentazione delle offerte si rimanda alle pagine 51 e ss. del presente avviso.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA” SECONDO QUANTO RIPORTATO IN PERIZIA**

### ***LOTTO UNICO così composto:***

**Piena proprietà** dei seguenti immobili che sono ubicati nel Comune di Trecastelli in provincia di Ancona, nella località Passo Ripe, a 2,5 Km dal centro storico di Trecastelli, in una zona periferica.

### **Dati catastali:**

- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°2): Abitazione, Piano 1, 8 vani, sito in Via Porcozzone civico 2.;
- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°3): Abitazione, Piano 1, 8,5 vani, sito in Via Porcozzone civico 2.;
- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°7): Magazzino, Piano T-1, 192 mq, sito in Via Porcozzone civico 2.;
- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°8): Magazzino, Piano T, 283 mq, sito in Via Porcozzone civico 2.;
- (Comune di Trecastelli (AN), N.C.E.U. Foglio n°9, Part. n°63 Sub. n°16): Magazzino, Piano 1,2,3, 388 mq, sito in Via Porcozzone civico 2.;
- (Comune di Trecastelli (AN), C.T. Foglio n°9, Part. n°129): Semin Arbor, 826 mq, sito in Via Porcozzone civico 2

### **Descrizione:**

I fabbricati e terreni sopra descritti fanno parte della Fattoria “La Tabaccaia” s.r.l. che svolgeva attività di azienda agricola mediante conduzione diretta dei terreni siti nel territorio del Comune.

L'area ha accesso unico pedonale e carrabile orientato in direzione Ovest dalla via sopra indicata al numero civico 2 (via Porcozzone), una strada comunale asfaltata a doppio senso di marcia. Dall'ingresso lungo la strada delimitato da un cancello in legno, si accede verso sinistra ad un'area verde comune, distinta a catasto con il sub.11 (Bene comune non censibile, comune a tutti i sub adiacenti), e si arriva subito in prossimità dell'edificio principale. Costeggiando verso sinistra l'edificio principale del lotto, si giunge all'ingresso gli altri immobili, sulla destra nel retro dell'immobile con appartamenti si arriva all'ingresso del sub.7, mentre continuando a percorrere il piazzale, si trovano tutti gli altri magazzini distinti al sub 8 sia alla destra che alla sinistra. Infondo invece, passati tutti gli immobili si giunge al terreno oggetto di vendita

Il lotto confina nel lato di ingresso con via Porcozzone, in zona nord per metà con i mappali 92, 172 e 177 (abitazioni private con relative corti esterne) e per l'altra metà con il mappale 176 terreno seminativo. Nella zona sud la proprietà è delimitata da un piccolo fiume. Il lotto è suddiviso in due proprietà. La zona sinistra della corte appena subito dopo l'ingresso e il piano terra dell'edificio principale adibito ad abitazione è di proprietà di terzi.

L'edificio principale è composto da quattro piani. Il piano terra è distinto al sub.15 e risulta essere di proprietà di terzi I piani superiori, tutti di in vendita, racchiudono i sub 2 con destinazione d'uso abitazione e consistente in un unico appartamento posto al piano primo nel lato destro dell'edificio rispetto alla facciata principale, il sub 3, anche esso avente destinazione d'uso abitazione e consistente in un unico appartamento posto al piano primo nel lato sinistro rispetto alla facciata principale dell'edificio, ed il sub. 16 avente destinazione d'uso magazzino, situato nella fascia centrale del piano primo, secondo e terzo, Nel mese di marzo dell'anno 2007 è stata presentata presso il comune di Ripe (ad oggi comune riunito di Trecastelli), una DIA per la manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo del fabbricato che ha comportato anche l'esecuzione di interventi di tipo strutturale (riparazione di elementi strutturali, ricostruzione del solaio di copertura, ricostruzione di solaio di piano, consolidamento di solaio di piano, ricostruzione di scala interna e ripristino di uno o più elementi strutturali). Come indicato nella DIA, le opere previste consistevano in demolizioni (coperture, infissi, porte, soglie, scale interne, tramezzi, intonaci, massetti, pavimenti e rivestimenti) e ricostruzioni e consolidamenti (consolidamento fondazioni, scavi per vespaio areato, consolidamento di murature portanti, manutenzione dei solai di piano, rifacimento di massetti, di solaio di copertura, tramezzi, montaggio di nuovi infissi di porte e finestre, rifacimento di intonaci, pavimenti, rivestimenti, realizzazione di nuove scale interne e impianti) Intorno al 2010/2011 è stato approvato per l'intera

area del lotto, un piano di recupero del complesso edilizio denominato “La Tabaccaia” che prevede in generale, la demolizione di tutti gli accessori ad uso magazzino staccati dall’edificio principale (i sub. 7 ed 8) e la demolizione dei vari corpi di fabbrica esterni alla struttura principale, recuperando il volume degli stessi per la realizzazione di un nuovo edificio posto a monte, con destinazione d’uso residenziale oltre alla sistemazione esterna dell’intera area e la ristrutturazione dell’edificio principale finalizzata anche essa alla realizzazione di nuovi alloggi residenziali. Nell’edificio principale sono previste quindi secondo il piano di recupero, oltre alle demolizioni dei corpi esterni con recupero dei volumi, opere di ristrutturazione interna per permettere la suddivisione della superficie in vari alloggi e la realizzazione di una nuova scala per l’accesso al primo piano. Come indicato dal Comune, la sistemazione interna dell’immobile esistente, come le modifiche ai prospetti, non sono mai state approvate, ma presentate solo in bozza all’interno del piano di recupero. Ad oggi l’immobile si presenta in stato di abbandono, con lavori di ristrutturazione non conclusi, sia all’interno del primo, che del secondo e terzo piano. Non vi è una scala di accesso al piano primo, se non una struttura fatiscente in legno non utilizzabile. La struttura dell’edificio è in mattoni pieni, di forma pressoché rettangolare di dimensioni circa 28 x 20 m. I solai sono in latero cemento e la copertura in legno, con travi e tavolato. Tutti i tramezzi sono in laterizio forato. Dal piano primo, lungo un corridoio comune per raggiungere il secondo piano è stata realizzata una scala in c.a. e vi sono altre due scale sempre in c.a. che all’interno di due alloggi raggiungono il piano secondo. Il piano primo è suddiviso in n.7 unità abitative, di cui quattro che si estendono anche al secondo piano. Al piano secondo sono stati realizzati n. 4 alloggi, tre dei quali hanno accesso al terzo ed ultimo piano. In quasi tutti gli alloggi sono in via di realizzazione delle terrazze a tasca. All’interno sono stati creati nuovi tramezzi, impianti elettrici, idrici e per il riscaldamento (non conclusi), massetti, intonaci e alcune tinteggiature. Sono stati montati inoltre controtelai e persiane di quasi la totalità delle finestre. Esternamente l’immobile è stato completamente intonacato. Dopo formale accesso agli Atti presso gli uffici del Genio Civile della Provincia di Ancona e del Comune di Trecastelli, sono emerse numerose incongruenze tra gli atti depositati e lo stato dei luoghi. Vi sono abusi strutturali non precisamente valutabili. Sono presenti numerose incongruenze che comporterebbero la necessità di redigere un accertamento di conformità per allineare le lavorazioni eseguite con un progetto concreto che necessita di approvazione. Il Piano di Recupero approvato non contiene un progetto di sistemazioni interne e modifica dei prospetti autorizzato dell’edificio principale, ma solo una bozza contenuta in un progetto globale della zona. Tale bozza non è stata mai approvata mediante titoli abilitativi. In sostanza le lavorazioni ad oggi eseguite non sono mai state autorizzate. L’Ufficio Tecnico è

disposto a valutare una variante alle lavorazioni già iniziate per ottenere un Permesso di Costruire in regola con le norme della zona.

- L'immobile distinto con sub. 7 costruito presumibilmente prima del 1967 ha destinazione d'uso magazzino. Ha una forma in pianta "ad L" di dimensioni circa 10,10 x 17,25m, ed è disposto su due piani, con superficie netta di 94,50 mq al piano terra e 100 mq al piano primo. La struttura è realizzata in muratura portante di mattoni pieni, con solai presumibilmente in laterizio e copertura a vista in legno, con capriate in legno e catena metallica, travi e travetti in legno e pianellato in laterizio. Le porte sono in legno o in ferro, con finestre in legno, scuri in legno ed inferriate. Esso si pone come edificio in parte isolato, con la sola facciata posta sul retro in adiacenza con un magazzino distinto al catasto al sub.8. L'accesso al primo piano è consentito da una scala esterna in cemento. Il piano terra è suddiviso in n. 5 vani di cui n.3 con accesso dall'esterno tramite porte, e n. 2 con accesso dal magazzino posto nel lato destro rispetto al prospetto principale. In piano primo invece ha un unico vano, con n.8 finestre, una porta di accesso e copertura a vista. Lo stato conservativo della struttura risulta mediocre, non presentando crolli o lesioni strutturali importanti. Le finiture presenti all'interno ed all'esterno si presentano in pessimo stato di conservazione e manutenzione. L'unità ad uso cantina/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono, ma con all'interno vecchie attrezzature, scatoloni, mobili, elettrodomestici etc. Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, nè riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Le difformità rispetto allo stato legittimato riguardano la presenza di una porta posta sul retro, nel vano al piano terra esterno dalla sagoma principale dell'edificio, ed un piccolo ripostiglio posto alla destra della facciata principale, di dimensioni 3,95 x 1,90 m ad un unico piano, presumibilmente crollato nel corso degli anni

- Gli immobili distinti con il sub. 8, sono n.4 edifici distinti. Il primo che chiameremo "edificio A" è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d'uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta rettangolare di dimensioni circa 13,85 x 3,50m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 42,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con coppi. Non sono presenti porte, ma solo aperture. Esso si pone come edificio in parte isolato, con la sola facciata posta sul retro in adiacenza con il magazzino distinto al catasto al sub.7. Il piano terra è suddiviso in n. 6 vani tutti con accesso dall'esterno. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all'interno ed

all'esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante. L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono. Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Non vi sono evidenti difformità per quanto possibile vedere, considerato lo stato di crollo di parte delle strutturali secondo edificio che chiameremo "edificio B" è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d'uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta pressoché rettangolare di dimensioni circa 18,80 x 6,80m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 103,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con travi e travetti in legno e in parte con coppi ed in parte con ondulina in fibrocemento. Non sono presenti porte o finestre, ma solo aperture. Esso si pone come edificio isolato. Il piano terra è suddiviso in n. 9 vani tutti con accesso dall'esterno o da due corridoi principali. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all'interno ed all'esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il crollo di gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante. L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono. Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Sono presenti delle difformità a livello di aperture, in particolare su un prospetto laterale, in direzione del fiume, dove non sono indicate delle finestre esistenti. Il terzo edificio che chiameremo "edificio C" è costruito presumibilmente prima del 1967 ed ha destinazione d'uso magazzino/ricovero animali. Ha una forma in pianta pressoché rettangolare di dimensioni massime circa 9,70 x 4,20m, ed è disposto su un unico piano, con superficie netta di circa 33,00 mq. La struttura è realizzata in muratura di mattoni forati e copertura a vista in legno, con travi e travetti in legno e ondulina in fibrocemento. Non sono presenti porte o finestre, ma solo aperture. Esso si pone come edificio isolato. Il piano terra è suddiviso in n. 2 vani tutti con accesso dall'esterno. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo, presentando numerosi crolli sia della copertura che di parte delle murature. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all'interno ed all'esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, visto il crollo di gran parte della copertura e quindi delle infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante. L'unità

ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono. Essendo l'immobile costruito presumibilmente prima del 1967, non vi sono concessioni edilizie riguardanti la sua realizzazione, né riguardanti successive ristrutturazioni intervenute. Il quarto edificio che chiameremo "edificio D" è stato oggetto di richiesta di condono edilizio presentato in data 12/12/85 con prot. n. 4350 rilasciato per le opere di realizzazione di accessorio agricolo con concessione edilizia in sanatoria n.15 – MOD."D2" in data 11/09/2001. L'opera risulta ultimata nel 1970 ed è un edificio ad un piano in muratura di mattoni pieni e forati dello spessore di circa 15 cm, con due pilastri centrali in c.a. di forma rotonda e diametro 40 cm e copertura realizzata con travi in legno e onduline in fibrocemento. Sono presenti porte e finestre in ferro con vetro singolo ed alcune porte in legno. La forma dell'immobile è rettangolare con dimensioni massime circa 15,00 x 8,00 m ed altezze da 2,00 m a 3,45 m nella parte frontale per un totale di circa 110 mq. Su un lato è presente un piccolo vano di dimensioni circa 1,15 x 1,80 m con accesso dall'esterno. Il piano terra è suddiviso in un unico vano con diversi accessi dall'esterno. Lo stato conservativo della struttura risulta pessimo. Non vi sono tracce di impianti. Le finiture presenti all'interno ed all'esterno si presentano anche loro in pessimo stato di conservazione e manutenzione, viste le infiltrazioni di acqua all'interno dei locali e della crescita incontrollata di erba, e piante. L'unità ad uso ricovero animali/magazzino versa visibilmente in uno stato di abbandono. Lo stato legittimato con il quale si può confrontare l'edificio è la planimetria presente nella pratica di condono . Non sono evidenti difformità per quanto possibile vedere, considerato lo stato di vetustà della struttura.

- All'esterno dei fabbricati, è presente un B.C.N.C. (sub 11) comune a tutti i sub, di circa 2500 mq. Per questa area è prevista nel piano attuativo la sistemazione esterna che comprende l'area verde, i parcheggi, lo spazio di manovra delle auto, la realizzazione di una piscina ed in parte l'area di sedime del nuovo edificio da realizzare. Ad oggi l'intera area è pressoché pianeggiante e piantumata a verde, senza presenza di alberature di particolare interesse. Sono presenti solo alcuni alberi e cespugli ai lati, lungo il confine del lotto e lungo il fiume

- Il terreno di forma trapezoidale di circa 826 mq, ha accesso da via Porcozzone, e si raggiunge tramite la corte esterna (B.C.N.C. sub. 11) di proprietà degli immobili oggetto di perizia. Non risultano presenti recinzioni di confine del terreno, e sono presenti solo alcuni alberi in prossimità del piccolo fiume di confine e nel resto del perimetro. La zona è pressoché pianeggiante e nel complesso risulta poco curato, con erba alta ed incolta, versa infatti in uno stato di abbandono da diversi anni. Non ha pertinenze, accessori, nè millesimi di parti comuni o esclusive.

**Stato conservativo:** al grezzo per l'edificio principale e diroccati gli altri edifici

**Stato di occupazione:** Libero.

**Regolarità urbanistica:** sussistono abusi edilizi da sanare come meglio descritto nella perizia del CTU che si prega di visionare.

**Difformità Urbanistiche:** Tutti i fabbricati presentano irregolarità urbanistiche da sanare tenendo conto che dal punto di vista urbanistico le unità immobiliari si collocano all'interno della zona omogenea B8 del PRG della zonizzazione della frazione di Passo Ripe (Zona B8, Aree con vincolo di edifici e manufatti storici extraurbani, Art. 15.8 delle NTA del PRG Comune di Trecastelli), inoltre all'interno dell'area è presente una zona R9 – identificazione dei fabbricati rurali che rivestono valore storico e architettonico e delimitazione zona tutelata. I vincoli presenti invece sono E1, E2 ed E9, che verranno specificati di seguito (Art.18.2, 18.3 e 18.8 delle NTA del PRG Comune di Trecastelli)

**Titoli Edilizi Abilitativi:**

- DIA n.976/2007 del 12/04/2007 per manutenzione straordinaria di fabbricato, con relativa richiesta, elenco delle lavorazioni previste e tavole dello stato attuale dell'immobile principale;
- - Concessione edilizia in sanatoria n.15 del 11/09/2001 relativa all'immobile censito al catasto al sub 8, edificio "D" con relativa richiesta, pagamento degli oneri e tavola con planimetria dell'immobile;
- - Certificato di destinazione urbanistica prot. n. 10990 del 25/10/2019.

**Agibilità:** NO.

**Regolarità catastale:** NON vi è conformità catastale

**Regolarità impianti tecnologici:** NO. Non sono presenti impianti.

**Condominio:** NON sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Ape:** NO.

**Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima e dalla perizia integrativa allegate che si invita a visionare per avere il quadro completo degli abusi da sanare e dei gravami.**

**Inizio gara: 03 Aprile ore 10:45**

**Prezzo base:** €. 108.198,00 (centottomilacentonovantaotto/00),

**Offerta minima:** € 91.970,00 (novantunomilanovecentosettanta/00) pari all'85% del prezzo base.

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

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

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

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 02 Aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 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);
- 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 a "Tribunale di Ancona, Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2017 R.G.E." al seguente IBAN: **IT40 0030 6921 2031 0000 0000 548** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 307/2017 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 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](http://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](http://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](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, *sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 03 Aprile 2025 al 10/04/2025 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.

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre I.V.A. se dovuta, 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 "**Tribunale di Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare n. 307/2017 R. G.Es.**"; 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 contattando il Custode giudiziario, **Avv. Lorenza Scaravelli** mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche o al numero telefonico 071/202084, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Antonella Scortichini**, sito in Jesi An, Corso Matteotti 89, numero telefonico 0731 200511, cell. 329 6047684 numero di telefax 0731 212909 e indirizzo e-mail [antonellascortichini@yahoo.it](mailto:antonellascortichini@yahoo.it).

**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., nell'Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. e nella Circolare integrativa delle ordinanze di delega del 17 dicembre 2024:

- 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 di stima, sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ancona il 24/01/2024

**Il Professionista Delegato**

Avv. Antonella Scortichini