

# TRIBUNALE DI ANCONA

## Esecuzioni Immobiliari

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

#### Procedura Esecutiva n. 394/2015 R.G. Es. Imm.

Il sottoscritto Avv. Luca Cortellucci, appartenente all'Ordine degli Avvocati di Ancona, iscritto al n. 1852/A, professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva in epigrafe, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., giusta ordinanza di data 20/06/2019 del Giudice dell'Esecuzione, visti gli atti del procedimento ed i provvedimenti tutti, e fermi quelli già compiuti, visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **10/04/2025, alle ore 10.15**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32

#### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**Lotto n. 1 – Appartamento e Box Auto siti in Comune di Falconara Marittima (AN):** Bene immobile posto in vendita per diritto di piena proprietà, per quota di 1/1, inserito in edificio condominiale, destinato a civile abitazione, ubicato in Via Fusinato n. 12, nel Comune di Falconara Marittima (AN), in Località Castelferretti, CAP 60015, costituito da un appartamento sito al piano terra e da un box auto sito al piano interrato.

L'immobile è collocato in zona residenziale, con accesso da strada parallela alla viabilità principale della Loc. Castelferretti.

L'appartamento (unità abitativa) è distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al Foglio 25, Part. 203, Sub. 13, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza vani 6,5, Sup. Cat. 141, Rendita € 688,18, Piano T, Graffato con Sub. 14 (corte).

Il box auto è identificato al ridetto Catasto Fabbricati al Foglio 25, Part. 203, Sub. 11, Zona Cens. 1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza mq, 23, Sup. Cat. 23, Rendita € 60,58, Piano S-1.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina di ampie dimensioni, due camere, uno studio, due bagni, disimpegno, veranda, ampia corte esterna esclusiva in parte pavimentata ed in parte a verde, con locale sgombero/ripostiglio. Gli infissi esterni sono in legno con vetro doppio; gli infissi interni sono in legno. I pavimenti sono in parquet e materiali ceramici. Nella relazione dell'Esperto, ex art. 568 c.p.c., lo stato di conservazione interno è descritto come complessivamente buono. La veranda con struttura in ferro (istanza di condono, mai completato) è priva di telo di tamponatura.

L'unità è dotata di impianti elettrico, idrico, gas, riscaldamento, climatizzazione, definiti in perizia funzionanti ma non vi è dichiarazione di conformità né dell'impianto elettrico, né dell'impianto termico, né dell'impianto idrico.

Al box auto sito al piano interrato si accede dalla corsia condominiale esterna, attraverso la rampa carrabile, o attraverso il vano scale interno.

L'edificio condominiale in cui l'immobile è inserito, risalente agli anni '80, consta di tre piani fuori terra, con struttura portante in cemento armato, corte esterna per accesso al vano scale, cinque unità immobiliari su tre livelli, un piano sottotetto adibito a soffitta in comune ed un garage interrato; la copertura è a falde.

Sono presenti vincoli e/o oneri condominiali. Importo medio annuo delle spese condominiali indicato in perizia: euro 897,41. In ogni caso sono e restano a carico dell'aggiudicatario/acquirente gli oneri condominiali arretrati ai sensi di Legge, anche laddove non indicati e/o erroneamente indicati nella perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. versata in atti. Le dotazioni condominiali comprendono: la corte comune esterna, la rampa garage e l'androne/vano scale.

Sotto il profilo edilizio/catastale, la richiamata perizia dell'Esperto indica le seguenti difformità dell'appartamento (anche rispetto agli elaborati grafici della variante n. 144/1982): - diversa distribuzione interna, il soggiorno/cucina è un unico ambiente (è stato demolito il divisorio); - alcuni locali hanno altezze differenti rispetto i 2,70 m indicati in planimetria; - sulla parete nord-ovest sono presenti due porte-finestre di ampie dimensioni per accedere alla corte esterna, mentre sulla planimetria catastale risulta soltanto una finestra; - la veranda (vetrata) è rappresentata in maniera non corretta; - nella zona sulla corte esterna non sono rappresentati i gradini; - in planimetria non è riportata la "veranda con struttura in ferro e tamponatura con teli cerati" (gazebo) che si trova nella zona antistante il soggiorno. La planimetria del garage viene indicata come conforme.

Sotto il profilo edilizio/urbanistico, l'immobile viene indicato nella ridetta relazione peritale come non regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono indicati vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile non risulta agibile.

La costruzione del fabbricato condominiale deriva dalla Concessione Edilizia n. 84/1981 del 27/05/1981 pratica n. 56 e successiva variante n. 144/1982 del 10/11/1982 pratica n. 185. L'abitabilità era stata rilasciata in data 09/02/1983, prot. n. 8/1983.

Nel tempo sono intervenute numerose modifiche, di cui si elencano le pratiche di sanatoria e/o le richieste di condoni edilizi:

- rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n. 2700/2002, protocollo 802/1986 per "realizzazione di un locale sgombero" nella corte esterna;

- richiesta di Condono Edilizio n. 2809/1987 per "realizzazione di veranda" (vetrata in adiacenza all'abitazione);

- istanza di Condono Edilizio prot. 70096 del 15/12/2004 per "realizzazione di veranda con struttura in ferro e tamponatura con teli cerati".

Gli ultimi due Condoni edilizi sopracitati non sono mai stati conclusi, pertanto le opere, allo stato attuale, sono da ritenersi non autorizzate. Ciò nonostante, il Perito nel suddetto elaborato descrive come possibile, previo versamento e produzione di tutta la documentazione integrativa richiesta dal Comune, provvedere al completamento delle due sanatorie edilizie.

Esiste il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.). Sulla base di quanto indicato in perizia l'immobile risulta occupato da persona assoggettata all'esecuzione.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., depositata in atti, recante data 10/02/2017, con relativi allegati, come integrata dal provvedimento reso dal G.E. all'udienza del 16/10/2017 e relativo verbale, che qui si richiama integralmente ed unitariamente ai documenti anzidetti ed a cui si rinvia, pubblicata unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", 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 del bene e dei luoghi, inclusi i documenti richiamati.

In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nell'indicata perizia. 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.

**Lotto n. 2 – Fabbricato Civile sito in Comune di Polverigi (AN):** Bene immobile Fabbricato Civile ubicato in Comune di Polverigi (AN), CAP 60020, Via della Nevaia n. 7 (già località Venetica, già Strada Comunale Falcara), piano T-1, posto in vendita per diritto di piena proprietà, per quota di 1/1.

L'immobile, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 7, Part. 19, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza vani 10,5, Sup. Cat. 256, Rendita € 596,51, Piano T-1, ricade nella Zona Agricola del Comune medesimo, a circa 6 km dal centro del Paese. La posizione è isolata e dominante sulle vallate circostanti.

Il bene si compone di un edificio principale su due livelli, destinato a civile abitazione, di un locale sgombero e portico in corpo di fabbrica staccato ad un solo piano e corte esterna. Il piano terra si compone di cantina, ripostiglio, dispensa, legnaia, centrale termica, porticato. È presente una scala a chiocciola che conduce all'abitazione soprastante. Il primo piano, raggiungibile da scala esterna e terrazzo, è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso/cucina, sei stanze, un bagno e un disimpegno.

L'edificio principale è costituito da una struttura portante mista in muratura e da telai in cemento armato. Le finiture interne ed esterne sono indicate in stato di conservazione mediocre/pessimo. La struttura presenta lesioni meglio indicate nella relazione peritale ex art. 568 c.p.c., versata in atti. Gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo. Vi sono impianti elettrico, idrico e riscaldamento (riscaldamento indicato come presente solo al piano terra) descritti come funzionanti ma non vi è dichiarazione di conformità né dell'impianto elettrico, né dell'impianto termico, né dell'impianto idrico.

Il corpo di fabbrica staccato è costituito da un locale sgombero e dal portico. Quanto alla corte esterna, nella richiamata relazione peritale si legge che la relativa superficie dovrà essere ridimensionata, come da confini indicati nella planimetria catastale.

Circa la corrispondenza catastale, infatti, con riguardo alla corte esclusiva e confine di proprietà, nella relazione anzidetta si rileva che la situazione catastale (confine della proprietà oggetto di stima) risulta diversa dalla situazione reale (piante, alberature, siepi e recinzioni riscontrabili sul posto), in quanto: - il confine catastale corrisponde alla posizione della "vecchia" Strada Comunale Falcara; - l'attuale utilizzo della corte, recintata e piantumata, dalle dimensioni molto più estese lascerebbe presupporre un'occupazione anomala di terreno altrui (appartenente alle particelle catastali limitrofe, sul lato ovest del F.12 M.24 e sul lato sud e est del F.7 M.20); - la consistenza della corte esclusiva ai fini della stima dovrà necessariamente corrispondere alla superficie catastale.

Per ovviare a tale "difformità", il Perito nella suddetta relazione indica che un eventuale futuro acquirente dovrà/potrà riperimetrare sul posto il corretto confine di proprietà.

Risultano, altresì, le seguenti difformità con riguardo all'abitazione principale:

- diversa distribuzione interna del piano terra (assenza del muro di separazione tra la dispensa e la cantina, modifiche alle aperture interne) e del piano primo (unico ambiente nella zona sud-est, spostamento del bagno);
- chiusura di una finestra sul prospetto "sinistro";
- differenti altezze interne al piano terra (rilevate 2,75 m e 2,13 m) e al piano primo (rilevate 2,83 m e 2,92 m verso le pareti esterne, invece di 2,30 m);

- realizzazione di scala a chiocciola interna in ferro, in sostituzione di scala in legno prevista dal progetto.

Per il locale sgombero non si segnalano particolari difformità.

Per quanto concerne la normativa urbanistica, la relazione peritale indica che l'immobile si trova in "zona agricola" come da Variante del P.R.G. 2014 del Comune di Polverigi, quindi soggetto all'articolo 26 delle N.T.A. "Zone E: Zone agricole normali", con applicazione delle norme di cui alla Legge Regionale n. 13 del 08/03/1990 "Norme Edilizie per il territorio agricolo". Non risulta censito come edificio colonico.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile. La costruzione del fabbricato viene data in perizia indicativamente alla fine '800-inizio '900.

Risulta indicata in perizia la seguente documentazione: - Concessione Edilizia n. 65/91 del 30/12/1991 per i "Lavori di straordinaria manutenzione con cambio di destinazione d'uso di un fabbricato sito in Contrada Venetica II^ n. 5 (ora Via della Nevaia n. 7)"; - Concessione n. 42/95 del 02/08/1995 per completamento di lavori edili non ultimati nei termini; - D.I.A. n. 91/2005 del 22/08/2005 prot. 5588 per "Recinzione area mq 5000 con rete metallica plastificata verde su paletti in profilati metallici ogni 2 ml, posa di vasca 4x4 per idromassaggio - consolidamento terreno di fondazione con iniezioni resine espansive - risarcimento lesioni murature con malta cementizia - riprese intonaco - tinteggiature varie"; - Lettera del Comune di Polverigi prot. n. 2153 del 21/03/2016 in cui l'Ente avrebbe a suo tempo comunicato che "[...] a parere dello scrivente ufficio, per gli interventi di cui sopra descritti, risulta necessaria la presentazione di richiesta di nuova agibilità [...]"

Esiste il certificato energetico dell'immobile (A.P.E.). Sulla base di quanto indicato in perizia l'immobile risulta occupato da persona assoggettata all'esecuzione. Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c., depositata in atti, recante data 10/02/2017, con relativi allegati, come integrata dal provvedimento reso dal G.E. all'udienza del 16/10/2017 e relativo verbale, che qui si richiama integralmente ed unitariamente ai documenti anzidetti ed a cui si rinvia, pubblicata unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", 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 del bene e dei luoghi, inclusi i documenti richiamati.

In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nell'indicata perizia. 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.

### **CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto i beni si trovano, 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., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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, evizione 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, eventuale diniego di sanatoria e di agibilità ovvero di abitabilità da parte dell'Autorità preposta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, anche di impianti, alle leggi vigenti, ovvero, ancora, di manutenzione, anche straordinaria, di richiesta di agibilità ovvero di abitabilità e sanatoria, collaudo statico ovvero sismico, relativo eventuale diniego, sanzioni, 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, risoluzione, rescissione ovvero annullamento o invalidità della vendita, essendosi, in ogni caso, di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della Legge 28 febbraio 1985, n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.

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

#### **Prezzo base della vendita**

Lotto n. 1: euro 84.375,00

Lotto n. 2: euro 97.032,00

#### **Offerta minima**

Lotto n. 1: euro 63.282,00 (pari al 75% del prezzo base della vendita)

Lotto n. 2: euro 72.774,00 (pari al 75% del prezzo base della vendita)

## **Cauzione**

Almeno pari al 10% del prezzo offerto (per ciascun lotto)

## **Rilancio minimo di gara**

Lotto n. 1: euro 1.000,00 (mille/00)

Lotto n. 2: 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.**

\* \* \*

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, 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 formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 09/04/2025 (giorno lavorativo e non festivo antecedente quello fissato per l'esperimento 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, mediante atto scritto recante autenticazione delle sottoscrizioni dei coniugi da parte di pubblico ufficiale a ciò autorizzato, 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 dovrà 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'indicazione dell'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 Avv. Luca Cortellucci);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 394/2015 R.G.E. Trib. Ancona, al seguente IBAN: IT56B0103002600000063931831; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 394/2015 R.G.E. Trib. Ancona, Lotto n. \_\_ (Nota Bene: INDICARE IL NUMERO DEL LOTTO PER CUI SI OFFRE), versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo e non festivo 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 saranno effettuati 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.**

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 delibazione 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/04/2025 al 17/04/2025, e terminerà alle ore 12:00 del giorno 17/04/2025.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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 [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) 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.

\* \* \*

**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 ad oneri fiscali ed imposte come e nella misura prevista dalla Legge (IVA, imposte di registro, ipotecarie e catastali) per quanto dovute: tali oneri fiscali ed imposte, oltre alle spese, saranno in ogni caso a carico dell'aggiudicatario.

È fatto salvo in ogni caso il diritto della procedura, dei relativi organi, del Giudice e dei suoi Ausiliari di adottare ogni provvedimento.

\* \* \*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 394/2015 R.G.E. Trib. Ancona"; 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% ovvero il restante diverso importo (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. Domenico D'Alessio (c.f. DLSDNC49M02A271E), con Studio in Ancona (AN), Via Giannelli n. 36, p.e.c.: domenico.dalessio@pec-ordineavvocatiancona.it, e.mail: d.dalessio@studiolegaledalessio.it, tel. 071-2071458, fax n. 071-2075472, anche mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del professionista delegato alle vendite, Avv. Luca Cortellucci (c.f. CRTLCU78C18E783C), sito in Ancona, C.so G. Mazzini n. 156, Tel. 071-2070569, fax. n. 071-2073785, p.e.c.: luca.cortellucci@pec-ordineavvocatiancona.it, e.mail: luca.cortellucci@gmail.com. Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini, n. 95, Ancona) è presente uno SPORTELLINO 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 e l'accettazione incondizionata della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché degli atti e documenti comunque ad essa acclusi e/o correlati;**
- **la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso e di quanto ivi 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, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Subito.it](http://Subito.it), [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ancona, li 06/02/2025

Il Professionista Delegato  
Avv. Luca Cortellucci