

# **TRIBUNALE DI ANCONA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Jacopo Bianchetti**, CF BNCJCP88D28D451P, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nominato in data 11 gennaio 2024 nel procedimento esecutivo n. **39/2023 Rg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **10 aprile 2025, alle ore 9.45**, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

## **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

### **LOTTO UNICO**

Diritti di piena proprietà (1/1) sui seguenti beni:

**BENE n.1:** Foglio 20 – Part. 84 SUB1, Part. 428 SUB1, Part. 1002 graffate – cat. A/3 (civile abitazione), costituito da una abitazione principale, un ripostiglio, una cantina ed un lastrico solare;

**BENE n.2:** Foglio 20 – Part. 84 SUB2, Part. 428 SUB2 – cat. C/3 (laboratorio per arti e mestieri) costituito da locali adibiti ad attività di vendita e laboratorio, un servizio igienico ed un magazzino;

**BENE n.3:** Foglio 20 – Part. 174 a cui sono graffati due accessori – cat. C/3 (magazzino) costituito da una porzione di terreno su cui insistono due annessi a destinazione magazzino e ripostiglio;

Comune ai 3 beni vi è l'identificativo F20 Part.1001 (ENTE URBANO) che in annotazione risulta

**BENE COMUNE NON CENSIBILE:** F20 mapp. 84 sub 1-2 – mapp. 428 sub 1-2 – mapp.1002; la consistenza della particella 1001 risulta di mq 400.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

I beni immobili subastati sono costituiti da civile abitazione sita in Montecarotto (AN) Via Circonvallazione n. 58 (Bene 1), contiguo laboratorio artigiano sito in Via Circonvallazione n. 56 (Bene 2) retrostante corte con annesso magazzino (Bene 3);

**BENE n. 1:** Abitazione principale, un ripostiglio, una cantina ed un lastrico solare, distinti al Catasto Fabbricati: Foglio 20 – Part. 84 Sub. 1, Part. 428 Sub. 1, Part. 1002 – Class. A/3 – Consistenza 9 Vani, Rendita 581,03 €;

**BENE n. 1, Corpo A** (Foglio 20, part. 84 Sub. 1) **Civile abitazione:** Gli infissi sono in legno a vetro doppio con persiane sempre in legno in avanzato stato di degrado; la quasi totalità degli infissi sono dotati di zanzariere in cattivo stato di conservazione. Il portone d'ingresso è in legno massello. I pavimenti e rivestimenti sono attempati ma in buono stato. I locali interni sono complessivamente in buono stato compreso il bagno a meno di evidenti problematiche di umidità di risalita e/o percolazione. Non si evidenziano lesioni significative a livello strutturale: la struttura dell'immobile è plausibilmente in muratura portante con intonaco a cemento all'esterno e nessuna tinteggiatura; i solai sono in laterocemento. Non si hanno informazioni sulla copertura ed il suo stato manutentivo in quanto non accessibile: si possono vedere le grondaie ed i discendenti che sono in discreto stato così come i cornicioni. L'utenza elettrica è attiva e si presume lo sia anche quella del combustibile per l'impianto di riscaldamento ma non si riscontra documentazione riguardante l'impianto: sono presenti

elementi riscaldanti nei vari ambienti alimentati da una centrale termica situata nel ripostiglio (corpoB) in evidente stato di abbandono. Lo stato di conservazione dell'immobile a livello strutturale è discreto, a livello di finiture è attempato e sono presenti molte problematiche legate all'umidità che hanno determinato il deperimento della tinteggiatura interna. Lo stato delle terrazze è pessimo con presenza di distacchi di copriferro all'intradosso ed evidenti segni di percolazione che rendono necessari interventi di ripristino e impermeabilizzazione.

**BENE n. 1 Corpo B** (Foglio 20 Part. 1002) **magazzino** Il corpo è costituito da un accessorio di limitate dimensioni adibito in parte a magazzino in parte a centrale termica. La struttura è in muratura su tre lati e su un lato in adiacenza ad una parete di altra proprietà che delimita l'accessorio sul fronte nord-ovest; esternamente ha finitura con intonaco a cemento e nessuna tinteggiatura. Vi si accede da una porta-finestra dalla corte comune. Gli infissi sono in legno a vetro singolo molto degradati. Il solaio di copertura è in latero-cemento ad unica pendenza internamente non intonacato (travetti a vista); non sembra presente guaina, il manto di copertura è in coppi. Si evidenzia una lesione orizzontale di distacco perimetrale fra la copertura e le pareti verticali dell'accessorio. Internamente è in stato di abbandono ed ospita la centrale termica che alimenta tutti i corpi scaldanti dei beni 1 e 2. L'impianto è costituito da una caldaia a combustibile liquido (come indicato nella targhetta della caldaia presumibilmente gasolio) ed è presente un silos di accumulo del combustibile di dimensione superiore a 1000l. Tutto l'impianto è in evidente stato di abbandono; di esso non si hanno documenti a disposizione (non reperito libretto dell'impianto) e si presume la sua irregolarità rispetto alle vigenti norme di settore sugli impianti e rispetto al C.P.I. (certificato prevenzione incendi);

**BENE n. 1 Corpo C** (Foglio 20 Part. 428 Sub. 1) **magazzino** Questo immobile ha struttura indipendente in muratura e si trova sul fronte sud est della proprietà. Ad esso si accede da un ingresso sulla corte comune e si sviluppa su due piani. Lo stato dell'immobile è di abbandono; la sua struttura è in muratura portante piena al p.t. mentre il piano primo ha pareti con mattoni posti di taglio, di consistenza molto inferiore ed interessata da lesioni diffuse. I prospetti sono a mattoni facciavista su cui si evincono dei cambiamenti fatti nel tempo a livello di bucatore. La copertura è di tipo tradizionale a travi e travetti in legno, impalcato in piastrelle e manto di coppi in buono stato; non è visibile una guaina impermeabilizzante. Il solaio intermedio ha travi portanti in putrelle d'acciaio e impalcato a voltine. A p.t. si trova un camino con canna fumaria che arriva a tetto ed è adibito a magazzino; si accede al piano primo tramite scala in ferro con gradini in legno che porta a un p.1 sempre adibito a magazzino. Gli infissi esterni sono in legno in stato degradato. Le pareti interne del piano primo appaiono ritinteggiate più di recente mentre il piano terra ha uno stato manutentivo peggiore con presenza di scrostamenti d'intonaco e degrado della tinteggiatura.

**BENE n.2: Laboratorio Artigiano**, Foglio 20 – Part. 84 SUB2, Part. 428 SUB2 – cat. C/3 - Classe U – Consistenza 92 mq – Rendita 261,33 €; L'accesso principale all'immobile si ha da via Circonvallazione al civico 56. L'immobile ha uno sviluppo molto allungato parallelamente al fronte nord-est della proprietà oggetto di esecuzione. Vi si accede internamente anche dal bene1 da un divisorio dotato di porta interna sotto la scala dell'abitazione che porta al piano primo. Partendo dal civico 56 si ha un primo locale di esposizione: esso è in stato di abbandono (presenti gli arredi dell'esercizio commerciale); la tinteggiatura è degradata e affetta da diffusi problemi di umidità di risalita. L'altezza del locale è prossima a 2.68 m. Tramite una porta si accede all'area laboratorio che si estende al di sotto della terrazza del piano primo. In corrispondenza della parete in cui è presente il dislivello fra terrazza e lastrico solare collegati con scala esterna in ferro precedentemente menzionati, si hanno diffusi problemi di umidità di percolazione per evidente mancanza e/o degrado dell'impermeabilizzazione. Oltre la porta inserita in questa parete di fondo ci si trova in un disimpegno posto di fronte al wc. Anche il locale dei servizi è affetto da gravi problemi di umidità di percolazione. L'altezza del locale servizi è di 2.30 m ed è dotato di lucernaio in copertura. Dal locale disimpegno si può uscire tramite porta che affaccia sulla corte esterna o proseguire all'interno di un ultimo locale adibito a magazzino. Esso è dotato di due finestre a vetro singolo e versa in uno stato di forte degrado causato da notevoli problemi di umidità che hanno portato al distacco dell'intonaco e della tinteggiatura sulla quasi totalità delle pareti. Il lastrico solare che funge da copertura per questa parte di immobile è piastrellato con elementi in cemento di solito utilizzati per pavimentazioni a terra (autobloccanti) qui appoggiati su un solaio ipotizzabile in latero cemento con carenti opere di finitura a livello di impermeabilizzazione. La copertura è dotata di grondaia in ferro con discendenti sul fronte nord est dell'edificio. Le pareti perimetrali presentano lesioni diffuse.

**BENE n.3: Magazzino**, Foglio 20 – Part. 174 a cui sono graffiati 2 edifici – cat. C/2 - Classe 02 – Consistenza 57 mq – Rendita 100,00 €; Esso è costituito da un'area individuata nella particella 174 e da due corpi distinti: corpoD= ripostiglio corpoE= magazzino; La particella 174 si sviluppa per la quasi totalità ad una quota inferiore a quella della corte esterna e a delimitarla è in parte una parete contro terra realizzata in blocchi di muratura; vi si può accedere dalla quota della corte tramite scala in mattoni contro terra posta in adiacenza al suddetto muro. Le opere di accesso e contenimento sono in stato di degrado ed abbandono e non risultano da nessuna rappresentazione grafica per cui non è possibile definire il tempo della loro realizzazione. La presenza di vegetazione molto intricata e contundente di rovi non permette una visione completa dell'area della particella che comunque risulta per la maggior parte in forte pendenza, degradando verso una strada posta a una quota molto inferiore a quella di accesso alla particella nella proprietà.

**BENE n. 3 Corpo D:** Questo piccolo edificio si sviluppa su due livelli, dalla quota 1 sottostrada alla quota del p.t. dei beni 1 e 2. Esso ha una struttura precaria costituita da un locale semi aperto delimitato sul fronte nord est da una vetusta parete in pietra e mattoni che perimetra il bene 1 corpo 2, sul fronte nord-ovest e sud ovest da parete in blocchi di cemento dotata di infissi in legno e vetro singolo molto vetusti. Il solaio di copertura del p.t. è in tavelloni con aggetto a costituire pianerottolo per la scala di accesso al magazzino; tutto il piano non risulta intonacato né internamente né esternamente. Passando al piano superiore esso si compone di struttura in ferro molto esile con tamponamenti in ferro e vetro e si sviluppa in adiacenza a parete in mattoni eterogenea che costituisce il fronte sud ovest del ripostiglio del bene 1. La copertura è costituita da ondulato in fibro-cemento la cui natura è da indagare (possibile presenza di eternit). L'intero immobile è adibito a ripostiglio. Esso è dotato di un vetusto impianto elettrico evidentemente fuori norma.

**BENE n. 3 Corpo E:** Questo accessorio adibito a magazzino su unico piano ha una struttura portante in blocchi di cemento su tre lati mentre il quarto, sul fronte nord-est, è costituito dalla prosecuzione della parete contro terra descritta per il bene A. Vi si accede tramite ampia porta in ferro e vetro sul fronte nord-ovest sovrastata da tettoia in tavelloni sorretti da struttura in ferro e sovrastante guaina impermeabilizzante. È costituito da un unico locale adibito a magazzino; esso è dotato di una porta in ferro sul fronte opposto a quello d'ingresso e di altre due finestre con infissi in legno fortemente degradati a vetro singolo. Il solaio di copertura è in latero-cemento di tipo piano con travi rompitratta in putrelle d'acciaio dotato di grondaia e discendente in ferro sul fronte sud ovest. Vi è la presenza di una guaina impermeabilizzante degradata che risulta per la quasi totalità rimossa non svolgendo più protezione per l'immobile. La struttura non è intonacata né tinteggiata sia internamente che esternamente. Sul fronte sud ovest in adiacenza è riscontrabile la presenza di una tettoia non identificata catastalmente costituita da pilastri in blocchi di cemento con fondazione non definibile e copertura in fibro-cemento da indagare. (possibile presenza di eternit) Altro elemento non presente nel catastrale ed indicato su una delle pratiche edilizie riscontrate nell'accesso agli atti, è una parete a struttura di blocchi di cemento di altezza di poco inferiore a quella del magazzino che è parallela al suo fronte sud-est e che si innesta delle pareti del magazzino assumendo una conformazione "ac" Questa parete è in cattivo stato di conservazione e presenta lesioni evidenti in vari punti costituendo un elemento pericoloso data la sua altezza ed i segni di instabilità molteplici. Il confine della particella è probabilmente identificato dalla presenza di una rete in ferro sorretta da aste in ferro infisse nel terreno. Il camminamento presente fra la succitata parete e la rete risulterebbe di proprietà alla luce della rappresentazione planimetrica dei beni 1-2-3. Il resto dell'area della particella non è visionabile per presenza di vegetazione intricata. Il corpo è dotato di un modesto e vetusto impianto elettrico evidentemente fuori norma.

**BENE NON CENSIBILE Corte Comune (PART. 1001)** Lo sviluppo della corte è fra i beni 1-2- 3 ma interessa anche una porzione di terreno sui fronti sud-est e nord-est della proprietà. Verso il confine nord-est quindi sembra non chiaramente identificato il perimetro della proprietà che dovrà essere confermato dai confinanti e messo in evidenza con operazioni di riconfinamento.

Situazione catastale:

Bene1: I corpi A e B risultano correttamente rappresentati rispetto alla realtà nelle più recenti planimetrie riguardanti l'immobile risalenti al 1987 presentate in data successiva alle pratiche edilizie che hanno avuto ad oggetto l'abitazione e la cantina. Il corpo C, sempre rappresentato nelle planimetrie del 1987, non è stato oggetto di pratiche edilizie negli anni e nelle planimetrie catastali cartacee originarie risalenti al 1939-40 esso non è presente. Per tale corpo il CTU ha ritenuto una non legittimità urbanistica (locale abusivo). Si dovrà accertare la legittimità dell'immobile con documentazione altra e procedere ad eventuale demolizione.

Bene2: La rappresentazione catastale del 1940 è frutto di sopralluogo dei tecnici del catasto e risulta compilata "a mano" senza indicazione dell'altezza dei locali per cui la volumetria globale dell'area risulta incerta anche per definirne la legittimità. La CTU ha indicato allo stato la mancanza di pratiche autorizzative del manufatto.

Bene3: Esso risulta correttamente rappresentato rispetto alla sua conformazione attuale che rispecchia la situazione a seguito di presentazione di condono per entrambi i corpi. Per quanto riguarda la dimensione e sviluppo della particella 174 sarà da effettuare indagine sui confini di proprietà.

### **Regolarità edilizia:**

BENE1 Il corpo A (abitazione) del bene è stato oggetto di due pratiche edilizie principali:

- Concessione Prat. Edil. N. 485 del 1979 Prot. n. 3233;
- Relativa variante Prat. Edil. N. 489 del 1980 Prot. n. 518;
- Autorizzazione di abitabilità Prat. N. 189 del 08/04/1981;
- Nel 1986 risulta presentata comunicazione di realizzazione di opere interne alla costruzione con riferimento all'art. 26 (opere interne) della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Il CTU ha riscontrato le seguenti difformità rispetto allo stato autorizzato:

- Cambio d'uso da locale magazzino a lato sinistro dell'ingresso a locale d'abitazione;
- Cambio d'uso da dispensa a cucina per il locale a p.t.;

Dovrà presentarsi pratica edilizia in sanatoria con pagamento di oneri per cambio d'uso;

Per il corpo B (ripostiglio) non risultano pratiche edilizie, dalle risultanze la sua volumetria risulta

abusiva; il Ctu ha stimato le spese di demolizione e l'immobile non è stato considerato nella stima. Il corpo C (magazzino) è stato oggetto di una pratica edilizia, la n. 651/82 con Autorizzazione Prot. N. 3892 del 14/11/1982 per lavori di "Costruzione muri di sostegno e modifiche all'accessorio". Vi sono tuttavia difformità con lo stato autorizzato e manca il certificato di agibilità.

#### BENE2 (laboratorio artigiano)

Il corpo unico del bene è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie principali, le stesse del bene 1:

- Concessione Prat. Edil. N. 485 del 1979 Prot. n. 3233
- Relativa variante Prat. Edil. N. 489 del 1980 Prot. n. 518
- Autorizzazione di abitabilità Prat. N. 189 del 08/04/1981 con riferimento all'abitazione costituita da 6 vani descritti come magazzino, dispensa, sala taglio ed esposizione.
- Nel 1986 è stata presentata comunicazione di realizzazione di opere interne alla costruzione con riferimento all'art. 26 (opere interne) della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Vi sono delle difformità con lo stato autorizzato: nel magazzino è stato realizzato un bagno (cambio d'uso) con altezza inferiore al minimo previsto; Per la zona dei laboratori era indicata un'altezza di 2.80 m che ad oggi è invece di 2.68 m fino al locale laboratorio.

Si dovrà presentare pratica in sanatoria per la diversa distribuzione delle finestre in corrispondenza del locale laboratorio-sala taglio rispetto alla posizione originaria della concessione, previa necessaria autorizzazione da parte delle autorità competenti, ovvero sarà necessaria rimessione in pristino.

#### BENE3 (magazzino)

Gli accessori presenti sono stati oggetto di condono in pratiche separate.

- Sanatoria edilizia n. 093 Prot. n. 1551 anno 1986 avente ad oggetto la costruzione di magazzino approvata il 17 novembre 2005;
- Sanatoria edilizia n. 092 Prot. 1550 anno 1986 avente ad oggetto la costruzione di accessorio approvato il 17 novembre 2005;

Il volume dei due accessori risulta acquisito ma è carente dell'agibilità;

Risulta da demolire la tettoia a lato del magazzino che risulta abusiva;

#### **Certificato energetico:**

Non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica dell'immobile.

Per quanto non espressamente indicato e specificato nel presente avviso di vendita si rinvia alla perizia in atti.

Gli immobili subastati non sono compresi in complessi condominiali.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, 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. Il CTU ha indicato nella perizia di stima l'importo per le opere di sanatoria e messa in pristino.

**Disponibilità del bene:** I beni immobili subastati risultano essere liberi da persone e/o cose.

**Prezzo base:** € 61.891,61 (Euro sessantunomilaottocentonovantuno, sessantunocentesimi);

**Offerta minima:** € 46.418,70 (Euro quarantaseimilaquattrocentodiciotto, settanta centesimi), pari al 75% del prezzo base.

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

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

**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 9 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);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica*

*certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per**

**cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2023 R.E. al seguente

**IBAN: IT65G0200821103000107034875**

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

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 39/2023 R.G.E., versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12,00 del 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10 aprile 2025 al 17 aprile 2025, e terminerà alle ore 10.00 del suddetto 17 aprile 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.

**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 nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 39/2023 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore 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, Avv. Jacopo Bianchetti, (BNCJCP88D28D451P , tel. 333-2755720) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Jacopo Bianchetti, in Fabriano, (Tel. 333-2755720).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) 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 della relazione peritale e dei relativi allegati;**

**- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](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) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it).
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Il Corriere Adriatico

Ancona, li 13 febbraio 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Jacopo Bianchetti