

TRIBUNALE DI ANCONA

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

Il sottoscritto **Dottor Francesco Cesari**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/11/2024 nel procedimento civile di divisione **n.4906/2024 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/05/2025 alle ore 12:15 per il lotto 1 e alle ore 12:30 per il lotto 2**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei beni suddivisi in **due lotti**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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 avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

LOTTO 1 – Descrizione.

Il **Lotto n.1**) si compone di due beni immobili, appartamento individuato quale bene n.1 nella perizia dell'Esperto Stimatore Ing. Augusto Della Monaca datata 18.12.2023 e posto auto in un garage comune individuato quale bene n.2 nella perizia dell'Esperto Stimatore.

bene n. 1: trattasi di appartamento ad uso abitativo sito in Ancona alla Piazza Benvenuto Stracca n.4, interno 4, l'appartamento è posto in vendita per l'intera quota (1/1) della piena proprietà.

L'appartamento è ubicato ai piani terra e primo sottostrada ed è stato costruito negli anni 1959-1961. La cantina di 8 mq è posta al primo piano sottostrada. Il fabbricato è invece costituito da diciassette appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1, mentre il garage comune è situato al secondo piano sottostrada, tutti i beni sono serviti da ascensore. L'ingresso all'appartamento avviene attraverso la scala comune, cui si accede dalla piazza. La corte condominiale comune ha una superficie di 208 mq. L'appartamento si compone di ingresso, corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere, cantina al primo piano sottostrada e un balcone a livello di 3 mq. L'altezza interna è di 3,10 mt.; l'impianto di riscaldamento, autonomo, con termosifoni in acciaio, in tutte le stanze e nell'ingresso, e tubazioni sottotraccia, non è funzionante in quanto la caldaia è da installare, previa realizzazione delle tubazioni di collegamento ai termosifoni e dell'alimentazione al gas metano, all'acqua ed all'impianto elettrico. L'impianto elettrico è del tipo con cavi passati sottotraccia. L'impianto idrico è presente. Non c'è alimentazione elettrica, né fornitura di acqua e gas metano.

L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

Confini: scala condominiale, stessa proprietà, proprietà *****, salvo altri.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Ancona:

-Foglio 3; Particella 194, Sub. 8; Zona Cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale 97 mq; Rendita € 568,10, Piano T – S1.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Normativa urbanistica: l'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n.4, in zona "A – prevalentemente residenziale" di cui all'art.32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Area sottoposta ai seguenti vincoli: - parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5); - PRG - Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art.39; - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco; - Beni Culturali: PR40-11/02/1965; -rischio archeologico: noto interesse; come da certificato di destinazione urbanistica prot. n.176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente

al 01.09.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile costruito nel 1959 con licenza di costruzione n.151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta libero.

Oneri condominiali: millesimi di proprietà dell'appartamento: 41; spese ordinarie annue: € 427,74 circa, salvo aumenti nel tempo.

Costi a carico dell'acquirente preventivati dall'Esperto Stimatore: per l'installazione caldaia, collegamento ai termosifoni ed allaccio gas ed acqua, inclusa conformità impianto termico: € 6.000,00 circa; per conformità impianto elettrico € 1.000,00 e per conformità impianto idrico: € 1.000,00, quindi per circa complessivi € 8.000,00. Si precisa che le cifre indicate hanno valore puramente indicativo e pertanto non costituiscono vincolo di offerta.

È presente in atti l'APE, classe energetica G con validità sino al 12.12.2033

Valore di stima del bene n.1: € 136.822,00

Bene n.2: trattasi di un posto auto in un garage comune sito in Ancona alla Piazza Benvenuto Stracca n.3, in catasto è indicato il civico n.2, l'immobile è posto in vendita per la quota indivisa di 1/10 della piena proprietà. L'autorimessa/garage è sita al piano interrato dello stabile in cui insistono l'appartamento in vendita.

La quota indivisa di 1/10 del garage condominiale corrisponde ad un posto auto che costituisce pertinenza dell'appartamento descritto al bene n.1.

Il garage è ubicato al piano secondo sottostrada ed è stato costruito negli anni 1959-1961. Il fabbricato è costituito da diciassette appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1 mentre il garage comune è situato al secondo piano sottostrada, tutti serviti da ascensore. L'ingresso al garage avviene dalla corte comune, cui si accede tramite cancello elettrificato, dalla piazza. Il pavimento è in cemento, mentre le pareti sono intonacate. L'altezza interna è di 2,50 m. L'accesso avviene tramite una serranda metallica motorizzata, scorrevole orizzontalmente. L'immobile è in buono stato di manutenzione.

Confini: corte comune.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio posto in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Ancona:

-Foglio 3; Particella 194, Sub.3; Zona Cens.2, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 219 mq, Superficie catastale totale 218 mq; Rendita: € 757,80, Piano S2.

Corrispondenza catastale: dalle visure catastali riferisce l'Esperto Stimatore il garage risulta al numero civico 2, invece che al n. 3, ed al primo piano sotto strada invece che al secondo piano sotto

strada.

Normativa urbanistica: il posto auto si trova in un garage comune che fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n.3, in zona “A – prevalentemente residenziale” di cui all’art.32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Area sottoposta ai seguenti vincoli: - parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5); - PRG - Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art.39; - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco; - Beni Culturali: PR40-11/02/1965; - rischio archeologico: noto interesse; come da certificato di destinazione urbanistica prot. n.176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

Regolarità edilizia: l’immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L’immobile risulta agibile.

Immobile costruito nel 1959 con licenza di costruzione n.151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961. Ampliato successivamente senza titolo abilitativo e sanato con il permesso di costruire in sanatoria n.203/2014 rilasciato in data 04.12.2014 ai sensi dell’art.36 del D.P.R. 380/01.

Stato di occupazione: il posto auto risulta libero.

Oneri condominiali: come da tabelle millesimali, spese ordinarie annue: € 30,00 circa.

Valore di stima del bene n.2: € 15.537,90

Prezzo base del lotto 1: € 152.360,00;

Offerta minima: € 114.270,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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.

LOTTO 2 – Descrizione.

Il Lotto 2 si compone di due beni immobili appartamento, individuato quale bene n.3 nella perizia dell’Esperto Stimatore Ing. Augusto Della Monaca datata 18.12.2023 e in un terreno individuato quale bene n.4 nella perizia del medesimo.

Bene n. 3: trattasi di appartamento ad uso abitativo sito in Ancona alla Piazza Benvenuto Stracca n.4, interno 3, l’appartamento è posto in vendita per l’intera quota (1/1) della piena proprietà.

L’appartamento è ubicato al piano terra ed è stato costruito negli anni 1959-1961. Il fabbricato è costituito da diciassette appartamenti ripartiti sui piani T, 1, 2, 3, 4 e S1, tutti serviti da ascensore.

L'ingresso all'appartamento avviene attraverso la scala comune, cui si accede dalla piazza. La corte condominiale comune ha una superficie di 208 mq.

L'appartamento si compone di ingresso, bagno e soggiorno con angolo cottura e zona notte. L'altezza interna è di 3,10 mt.; l'impianto di riscaldamento, autonomo, con termosifoni in acciaio nel soggiorno, e tubazioni sottotraccia, non è funzionante in quanto la caldaia è da installare, previa realizzazione delle tubazioni di collegamento ai termosifoni e dell'alimentazione al gas metano, all'acqua ed all'impianto elettrico. Deve essere anche installato un termosifone nel bagno.

L'impianto elettrico è del tipo con cavi passati sottotraccia. L'impianto idrico è presente. Non c'è alimentazione elettrica, né fornitura di acqua e gas metano.

L'immobile è in mediocre stato di manutenzione.

Confini: scala condominiale, stessa proprietà, salvo altri.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio in vendita risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Ancona:

-Foglio 3; Particella 194, Sub. 6; Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 2 vani, Superficie catastale totale 41 mq; Rendita: € 149,77, Piano T.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Normativa urbanistica: l'appartamento fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Ancona, Piazza Benvenuto Stracca n.4, in zona "A – prevalentemente residenziale" di cui all'art.32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.; Area sottoposta ai seguenti vincoli: - parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5); - PRG - Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art.39; - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco; - Beni Culturali: PR40-11/02/1965; -rischio archeologico: noto interesse; come da certificato di destinazione urbanistica prot. n.176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti vincoli parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5).

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile costruito nel 1959 con licenza di costruzione n.151/59 del 20.10.1959. Autorizzazione abitabilità/agibilità rilasciata in data 16.01.1961. Concessione per cambio di destinazione da ufficio ad appartamento n.1176/C del 21.11.1988.

Sotto il davanzale della finestra del soggiorno, che affaccia sulla corte comune adiacente a via Ferretti, è presente un'apertura rettangolare larga 0,65 m ed alta 0,76 m, che, per effetto del vincolo sulla facciata, deve essere chiusa ripristinando il muro.

Nella corte comune adiacente a via Ferretti, sono presenti quattro condizionatori, posizionati sulla parte bassa della facciata perpendicolare alla finestra del soggiorno e riconducibili ad altri appartamenti situati ai piani terra, primo e secondo dello stesso fabbricato. Tali condizionatori visibili dalla pubblica via, sono stati installati in difformità a quanto previsto dall'art.66, comma 4 del vigente Regolamento Edilizio comunale di Ancona, pertanto, si può richiedere al Comune di Ancona di intervenire sui rispettivi proprietari per la loro rimozione. Peraltro, le emissioni sonore e termiche dei predetti costituiscono un pregiudizio alla normale vivibilità dell'appartamento.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta libero.

Oneri condominiali: millesimi di proprietà dell'appartamento: 10; spese ordinarie annue: € 105,00 circa.

Costi a carico dell'acquirente preventivati dall'Esperto Stimatore: per installazione caldaia, installazione termosifone nel bagno, collegamento ai termosifoni ed allaccio gas, acqua ed impianto elettrico, inclusa conformità impianto termico: € 4.000,00;
per conformità impianto elettrico € 1.000,00 e per conformità impianto idrico: € 1.000,00;
per eliminazione apertura sotto davanzale finestra e ripristino del muro: € 500,00
per circa complessivi € 6.500,00. Si precisa che le cifre indicate hanno valore puramente indicativo e pertanto non costituiscono vincolo di offerta.

È presente in atti l'APE, Classe energetica G con validità sino al 12.12.2033.

Valore di stima del bene n.3: € 41.180,00

Bene n.4: trattasi di terreno ubicato in Ancona via Colle Guasco, il terreno è posto in vendita per l'intera quota (1/1) della piena proprietà.

Il terreno agricolo incolto è posizionato alla sommità dello Scalone Nappi, in discesa su Via Colle Guasco e scosceso verso Piazza Anfiteatro del Comune di Ancona.

Confini: Via Colle Guasco, part.113.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Terreni del Comune di Ancona:

-Foglio 3; Particella 112, Qualità: incolto produttivo, Superficie 03 are 00 ca, Reddito dominicale 0,03 €, Reddito agrario 0,02 €.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Normativa urbanistica: il terreno posizionato nel Comune di Ancona, via del Guasco, come da certificato di destinazione urbanistica prot. n.176602 del 13.10.2023 rilasciato dal Comune di Ancona ricade in zona "A – prevalentemente residenziale" di cui all'art.32 delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G.

Area sottoposta ai seguenti vincoli: - parz. integrità facciata (art.34 CPI3) o vincolo parz. di sedime (art.34 CPI5); - PRG - Zona Tessuto Omogeneo: ZT1 art.39; - limiti vari PRG: P.P.E. Colle Guasco; - Beni Culturali: PR40-11/02/1965; - rischio archeologico: noto interesse.

Dall'esame della TAV 7A maggio 2018 del P.R.G. vigente il terreno risulta destinato a verde attrezzato (V) in zona di servizi di quartiere di cui all'art.28 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Stato di occupazione: il terreno risulta libero ed è incolto.

Valore di stima del bene n.4: € 1.500,00

Prezzo base del lotto 2: € 42.680,00

Offerta minima: € 32.010,00 (trentaduemiladieci/00 euro)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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.

I beni in vendita nei due lotti risultano gravati da oneri condominiali scaduti e non adempiuti dai proprietari per € 1.400,62 complessivi.

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 14/05/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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, oltretutto 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - 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, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Civile n. 4906/2024 R.G. al seguente **IBAN: IT 33 Y 01030 37350 00000 1401263**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc. **Il bonifico, con causale "Procedura civile n. 4906/2024 R.G., LOTTO ** - 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

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. 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, 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 15/05/2025 al 22/06/2025, 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 e/o IVA se dovuta, 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.

-L'aggiudicatario dovrà depositare entro il momento del saldo prezzo di aggiudicazione le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 cd. "antiriciclaggio" tramite apposita modulistica con la quale il medesimo aggiudicatario dichiara, sotto

la sua responsabilità sia penale che civile, che la provvista utilizzata per il pagamento del prezzo di acquisto/aggiudicazione è di lecita provenienza, specificandone nel dettaglio la fonte. L'aggiudicatario sarà altresì tenuto ad indicare se l'acquisto è effettuato per se stesso e che il titolare effettivo dell'operazione non è soggetto diverso, oppure se l'operazione è svolta per soggetto diverso (titolare effettivo) ed in tal caso dovrà fornirne tutte le generalità utili al tracciamento fiscale. L'aggiudicatario dovrà utilizzare per la citata dichiarazione esclusivamente il modulo allegato all'avviso di vendita e ciò in dipendenza del fatto che l'aggiudicatario sia persona fisica o giuridica. In caso di mancata, parziale o reticente dichiarazione, oltre ad incorrere nelle sanzioni penali o civili di legge, l'aggiudicatario verrà dichiarato dal Giudice decaduto dall'aggiudicazione ex art.587 c.c. con confisca della cauzione versata.

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

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; 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 civile R.G. 4906/2024"; 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 sottoscritto Custode giudiziario e Delegato alla vendita **Dottor Francesco Cesari** domiciliato presso il proprio studio in Ancona via Donato Bramante n.2 – Tel: 3478272082 – Mail: francesco.cesari@email.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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 13:00 e dalle ore 14:00 alle 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet

www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Ancona lì, 04 marzo2025.

Il Professionista Delegato

Dottor Francesco Cesari