

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO DELLA VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Avviso di vendita immobili con asta asincrona telematica

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), nella qualità di socio della Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., soggetto specializzato incaricata dall'Amministratore di Sostegno Avv. Davide Mengarelli giusta autorizzazioni in data 21/10/2024 e 03.02.2025 del Giudice Tutelare del Tribunale di Ancona alla vendita dell'immobile nel procedimento R.G. n. 1326/2024 V.G.,

AVVISA

che il giorno **01/10/2026** alle ore **12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001.

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.

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

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

Piena proprietà di Abitazione ubicata a Trecastelli (Ripe) (AN) – via Castello n.7, piano T-1-2-3, come in appresso descritta.

Unità immobiliare a destinazione residenziale posta all'interno del centro storico del comune di Trecastelli – Ripe. L'immobile si sviluppa su quattro livelli collegati da scala interna ad uso esclusivo. E' posto in testa ad un aggregato strutturale, infatti una facciata risulta in aderenza con altre unità immobiliari non oggetto della presente vendita, gli altri tre prospetti dell'immobile si affacciano direttamente sulla pubblica via nonché sulle mura castellane che circondano il borgo. Il fabbricato è quindi libero su tre lati, non dispone di corti o posti auto ma è servito dall'adiacente parcheggio pubblico.

L'unità immobiliare risulta in sufficiente stato conservativo. Esternamente l'abitazione è mantenuta egregiamente e non necessita di interventi se non quelli di manutenzione ordinaria. Internamente necessita di adeguata ristrutturazione. Il tutto, come meglio indicato nella consulenza estimativa.

Dati Catastali: L'unità immobiliare risulta censita al Catasto fabbricati di detto Comune come di seguito:

Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	
2	279	1		A3	1	3,5	91 mq	139,19 €	T-1-2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Infatti, al piano terra non risulta indicato il servizio igienico nonché la porta e la finestra poste sul lato nord del fabbricato. Al piano secondo invece risulta demolito il locale 'latrina' posto sul balcone.

Dette opere possono essere sanate tramite opportuna pratica edilizia con relativo pagamento della sanzione e successivo aggiornamento catastale attualmente stimabili in euro 4.000,00 oltre IVA e cassa previdenziale per oneri professionali ed oltre agli importi richiesti dall'Ente a titolo di sanzioni e oneri.

Regolarità Edilizia

In seguito all'accesso agli atti depositati al Comune di Trecastelli sono emerse le seguenti pratiche edilizie:

- DIA n.501-03 prot. 994/03 del 04/02/2003 per ripristino muratura esterna faccia a vista;
- DIA prot.4926 del 25/09/1995 per lavori di ripassatura primo solaio e rifacimento pavimento;

Non sono emerse pratiche edilizie circa la demolizione della latrina posta sul balcone né per la realizzazione del servizio igienico al piano terra. Dette modifiche possono essere sanate come già specificato nel capitolo dati catastali.

Precisazioni:

Per il trasferimento dell'immobile si procederà previo contratto preliminare da stipularsi avanti al Notaio in calce nominato, con il quale il promissario acquirente sceglierà con quali modalità sanare le irregolarità i cui relativi costi verranno all'uopo quantificati, tra le seguenti soluzioni:

- procedere egli stesso, promissario acquirente, alla sanatoria previo versamento all'Amministratore di sostegno degli importi necessari a tal fine, oppure
 - incaricarsi egli stesso, promissario acquirente, delle sanatorie, detraendone il relativo costo dal prezzo totale.
- In entrambi i casi la data dell'atto di trasferimento definitivo sarà fissata con un congruo termine per permettere l'evasione delle pratiche di sanatoria.

Stato di occupazione

L'unità immobiliare risulta libera.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima del Geom. Geom. Marco Perini allegata pubblicata nei siti preposti.

Prezzo base asta: € 42.563,00 (euro quarantaduemilacinquecentosessantatre/00)

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.

Gli interessati all'acquisto 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 30/09/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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, ovverosia 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.

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 termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 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 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione per la partecipazione alla gara, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato ad ASTE AVVOCATI ANCONA al seguente IBAN IT08X0103002600 0000639094 47, tale importo, una volta avvenuta l'aggiudicazione, sarà pertanto trattenuto in acconto prezzo o trattenuto ai sensi dell'art. 1382 CC in caso di decadenza dell'aggiudicatario a seguito del mancato versamento del prezzo nel termine stabilito.

Il bonifico, con causale "procedimento ADS n. 1326/2024, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nominato solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 01/10/2026 al 08/10/2026 e terminerà alle ore 12:00.

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.

Si precisa, altresì, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi alla vendita per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2 n. 5 c.p.c., oltre iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario, come sotto specificati;

gli Onorari delle operazioni d'asta - nonché le spese di pubblicità - sono a completo carico dell'aggiudicatario, e saranno calcolati in percentuale al prezzo finale di aggiudicazione dei beni immobili, come segue: da € 0,00 ad € 199.999,00 4,00% - da € 200.000,00 ad € 499.999,00 3,20% - da € 500.000,00 a 999.999,00 3,00% - da € 1.000.000,00 e oltre 2,80% (con un minimo di € 1.500,00) oltre oneri fiscali come per legge, che dovranno essere versati sul conto della procedura sopra indicato unitamente al saldo prezzo e alle spese di trasferimento.

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 perentorio di **90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese nella misura che verrà all'uopo quantificata, per consentire al professionista nominato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta, l'aggiudicatario dovrà nei termini di cui sopra versare gli onorari e le spese di pubblicità.

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

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

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme dovute a seguito dell'asta, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c., fatto espressamente salvo ogni maggior danno.

L'atto di trasferimento verrà effettuato dal Notaio Dott.ssa Amelia Amoresano di Ancona o altro Notaio indicato dall'acquirente con onorari a carico dello stesso acquirente.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali o IVA nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, sia dalla procedura e dai suoi organi.

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso Aste Avvocati Ancona STA Srl, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Ai fini delle visite all'immobile, è possibile contattare l'ADS l'Avv. Davide Mengarelli ai seguenti recapiti - Tel: 07156625 - 071/54021 – Mail: d.mengarelli@stefanellimengarelli.it .

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.

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet ww.subito.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram).

Ancona, 24/06/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti

