

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

Il sottoscritto **dott. Massimo Boria**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/09/2020 nel procedimento di divisione giudiziale endo-esecutiva **n. 5352/2017 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. e facendo seguito al verbale di udienza 18/02/2025,

AVVISA

che il giorno **17/07/2025 alle ore 11:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei **LOTTI A e B** 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 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 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.

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO A (Villa, villino annesso, garage e parco in Comune di Jesi - AN, via Roma n.249)

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà (1/1)**.

Trattasi di lotto costituito da n.10 beni immobili tra fabbricati e terreni (**villa principale**), oltre n.2 beni immobili tra fabbricati e terreni (**villino annesso**).

La **villa principale** singola è di impianto ottocentesco, con struttura in muratura, di tre piani fuori terra, con autorimessa seminterrata distaccata dall'edificio principale ma sempre all'interno del parco circostante la villa stessa. Sono compresi nel parco (che ha una estensione di circa 2 ettari) una piscina, un campo da tennis, campo da bocce, gazebo.

Il **villino annesso** è un edificio con struttura in cemento armato costituito da un piano interrato e due piani fuori terra, ed un garage interrato anch'esso con struttura in cemento armato, collegato all'edificio soprastante con accesso anche indipendente, che si trovano all'interno dello stesso parco circostante la villa principale. Non ci sono corti esterne di proprietà o di uso esclusivo.

La proprietà complessiva si trova nella zona Nord-Ovest del Comune di Jesi, a circa 4 km dal centro storico, lungo la strada di collegamento tra i Comuni di Jesi e Moie, a circa 2,5 km dallo svincolo della S.S.76. Si accede alla proprietà tramite un cancello carrabile adiacente a via Roma.

Caratteristiche costruttive

La villa di costruzione ottocentesca (con corpo di fabbrica in muratura portante, composta da un piano interrato e tre piani fuori terra, solai in laterocemento, tetto spiovente con struttura in legno e copertura in tegole), un secondo edificio ottenuto recuperando un annesso della villa principale (con struttura in cemento armato, composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, solai in laterocemento, tetto spiovente con struttura in legno e copertura in tegole), un garage interrato sottostante l'edificio in cemento armato e ad esso collegato anche internamente (con accesso indipendente anche dalla corte esterna), ed un garage interrato con accesso diretto attraverso la corte (all'interno del quale si trova anche il locale tecnico a servizio della piscina, gli spogliatoi ed i wc), sottostante la zona pavimentata intorno alla piscina; tutto intorno si trova un parco di circa 2 ettari all'interno del quale sono stati costruiti, oltre alla piscina, un campo da tennis ed un campo da bocce.

La **villa principale** ha una forma planimetrica rettangolare. L'ingresso principale si trova sul lato sud, con ampia zona pranzo/soggiorno (zona ovest), salone (zona est) direttamente collegato ad uno studio, una cucina, bagno, ripostiglio. Sul lato nord, simmetrico rispetto all'ingresso principale, si trova un ingresso secondario che collega direttamente al giardino/parco. Le pareti sono decorati a tinte, ci sono soffitti a volta anch'essi decorati, i pavimenti in marmo ed i rivestimenti sono di pregio assoluto. Gli infissi sono in legno a doppio vetro. Ci sono caminetti sia nella zona giorno che in

cucina.

Al piano primo ci sono le quattro camere da letto, tre bagni, due guardaroba, ed uno studio. Al secondo piano (sottotetto) ci sono una lavanderia, un locale stireria, una camera da letto, un bagno, un locale adibito a cucina/pranzo/salone a giorno, con un altro caminetto.

Al piano interrato ci sono le cantine, su due diversi livelli.

L'impianto di riscaldamento è con ventilconvettori e radiatori in ghisa.

Tutta la villa ha uno stile classico (un importante intervento di restauro fu eseguito alla fine degli anni '80, con artisti locali che decorarono a mano pareti e soffitti).

All'esterno della villa, di fronte all'ingresso principale che si trova alla fine del viale alberato che conduce al cancello su via Roma, si trova una fontana posta al centro di un belvedere ad emiciclo.

Intorno alla villa la pavimentazione è in ghiaia, piana, dopo di che si entra nel parco con alberi secolari, siepi e zone piantumate a prato verde. Si trova anche un percorso pavimentato in pietra che, dalla zona antistante l'ingresso principale della villa, conduce alla zona della piscina/campo da tennis/campo da bocce, ed alla rimessa interrata sottostante, in cui si trovano anche gli spogliatoi ed i locali tecnici a servizio della piscina.

L'edificio in cemento armato ad est rispetto alla villa (il c.d. **villino annesso**), si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno seminterrato: al piano terra si trovano una cucina, uno studio, un salone ed una zona pranzo. Al piano primo si trova la zona notte con tre camere, bagni, ed una terrazza ampia. Al piano interrato si trova una ampia cantina (utilizzata come taverna), con due caminetti, ed una autorimessa, collegata internamente ma con accesso diretto anche dalla corte esterna, con rampa carrabile.

I solai sono in laterocemento (in una parte del piano terra, nella zona della cucina, il solaio è in travi in legno lamellare). Le pareti esterne sono in intonachino colorato, gli infissi in legno con doppio vetro. Al piano terra, lato nord, è stata realizzata una pergola con struttura in legno lamellare. Anche al piano primo, sulla terrazza grande, si trova una pergola in legno.

I pavimenti dell'appartamento sono in legno ed in grès/cotto.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento, alimentato da caldaia a gas metano. È presente un impianto tvcc.

Anche il garage è pavimentato in piastrelle di grès.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona

– Catasto dei Fabbricati / Terreni del Comune di Jesi:

Villa Principale:

Catasto Fabbricati

- Foglio 61, Particella 168, sub 2, categoria A/8, classe 1, consistenza 26 vani, sup. Catastale 926 mq,

totale escluse aree scoperte 679 mq, Rendita: Euro 2.954,13;

- Foglio 61, Particella 168, sub 3, categoria C/6, classe 2, consistenza 171 mq, totale superficie 187 mq, Rendita: Euro 264,94;

Catasto Terreni

- Foglio 61, Particella 170, Redditi: dominicale Euro 16,83; agrario Euro 19,63; Superficie: 5.430 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO ARBORATO di classe 7;

- Foglio 61, Particella 171, Redditi: dominicale Euro 1,52; agrario Euro 0,68; Superficie: 1.640 m2 - Particella con qualità: PASCOLO di classe 2;

- Foglio 61, Particella 173, Redditi: dominicale Euro 16,30; agrario Euro 4,07; Superficie: 7.890 m2

- Particella con qualità: PRATO ARBORATO di classe 2;

- Foglio 61, Particella 174, Redditi: dominicale Euro 38,35; agrario Euro 23,43; Superficie: 4.125 m2 - Particella con qualità: VIGNETO di classe 2;

- Foglio 61, Particella 253, Redditi: dominicale Euro 0,18; agrario Euro 0,07; Superficie: 234 m2 - Particella con qualità: BOSCO ALTO di classe 1;

- Foglio 61, Particella 331, Redditi: dominicale Euro 0,09; agrario Euro 0,08; Superficie: 15 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3;

- Foglio 61, Particella 354, Redditi: dominicale Euro 6,19; agrario Euro 8,04; Superficie: 2.396 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO ARBORATO di classe 8;

- Foglio 61, Particella 356, Redditi: dominicale Euro 0,18; agrario Euro 0,15; Superficie: 30 m2 - Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3.

Villino annesso:

Catasto Fabbricati

- Foglio 61, Particella 172, sub 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 11,5 vani, sup. Catastale 221 mq, totale escluse aree scoperte 221 mq, Rendita: Euro 1.158,15;

- Foglio 61, Particella 172, sub 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 71 m2, Rendita: Euro 132,01.

Superfici (lorde)

Villa principale: 750 mq circa;

Area scoperta balconi: 36 mq circa;

Cantine: 95 mq circa piano S1 + 13 mq circa piano S2;

Locali seminterrati a servizio della piscina (spogliatoi e wc): 38 mq circa;

Giardino/corte esclusiva: 1800 mq circa;

Parco: 9865 mq circa;

Piscina: 112 mq circa;

Campo da tennis: 300 mq circa;

Autorimessa: circa 187 mq;

Locali tecnici a servizio della piscina: circa 58 mq;

Terreni costituenti giardino e parco della proprietà: 2 ha circa;

Villino adiacente alla villa principale: 180 mq circa;

Area scoperta terrazzo: 48 mq circa;

Cantine: 89 mq circa;

Autorimessa: 32 mq circa.

Situazione urbanistica e catastale

Riferisce il CTU che la zona in cui si trovano gli immobili del Lotto A è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente Sottozona E1 (interventi regolamentati dall'art. 87 zone E ed art. 88 delle NTA), Area E1.5 ("Sistema" costituito dall'ex Seminario, dalle Ville Honorati e Roccetti e dai rispettivi parchi, come da art.93 delle NTA). Si faccia riferimento alla perizia del CTU per uno stralcio delle NTA citate.

Villa principale:

La costruzione dell'edificio risulta antecedente al 1967. Successivamente sono state presentate sull'immobile le seguenti pratiche edilizie.

- Autorizzazione Edilizia n.86049 del 03/09/1986 con successiva Variante n.87003 del 03/09/1986;
- Concessione Edilizia n.93030 del 20/07/1993 (per la costruzione di piscina, campo da tennis, campo da bocce, gazebo, sistemazioni esterne).

In base agli accertamenti svolti dal CTU, gli immobili del Lotto 1 sono regolari dal punto di vista urbanistico/edilizio e catastale.

Villino annesso

La costruzione dell'edificio non è antecedente al 1967. Sono state presentate le seguenti pratiche edilizie.

- Concessione Edilizia n.94025 del 03/12/1994;
- Concessione Edilizia n.96001 del 19/01/1996, con successive varianti n.97001 del 14/01/1997 e n.97055 del 03/07/1997.

Riferisce il CTU che, in base agli accertamenti, uno degli immobili annessi al villino (il garage, Foglio 61, Particella 172, sub 4) non è conforme né allo stato catastale depositato né allo stato urbanistico/edilizio autorizzato, per un volume realizzato in più al suo interno, rispetto a quanto contenuto negli elaborati grafici allegati alle Concessioni Edilizie sopra riportate. La situazione può essere comunque sanata, previa interlocuzione e studio di fattibilità con il Comune di Jesi (essendo

una zona con vincolo paesaggistico nel PRG del Comune di Jesi, il tema va affrontato con l'Ufficio Tecnico comunale), in uno dei due modi alternativi:

1. Con pratica di condono del volume realizzato in più, qualora possibile ed accettato dall'UTC;
2. Ripristinando lo stato legittimato con la realizzazione di murature nelle posizioni indicate negli elaborati grafici allegati alle pratiche ad oggi presentate (chiudendo quindi il volume eccedente, che essendo in uno spigolo del garage non crea alcun problema alla fruizione del resto del locale, al di là di una minima diminuzione di prezzo per le spese necessarie alla regolarizzazione).

Il costo complessivo per la sanatoria viene così stimato dal CTU, a seconda dei due casi alternativi sopra descritti, e rispettivamente:

1. solo oneri tecnici nel caso di fattibilità della pratica di condono/sanatoria, stimabili in circa € 6.500,00 + cassa 4% + iva 22%, compreso accatastamento finale, esclusi calcoli e/o verifiche statiche e strutturali richiesti dagli Enti, non individuabili preliminarmente anche alla luce delle nuove Norme in materia;
2. costo delle opere edili di ripristino dello stato legittimato (da computare, con una quantificazione di massima intorno ad € 3.500,00 + iva), con oneri tecnici per la pratica edilizia necessaria per eseguirle (€ 4.000,00 + cassa 4% + iva 22%).

Ad entrambe le soluzioni sono da aggiungere i diritti di segreteria comunali e catastali, e le sanzioni eventualmente richieste dal Comune di Jesi per le pratiche di condono della soluzione 1.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Certificazioni

Non è presente ad oggi un Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia.

Spese condominiali

Al momento non esiste un Condominio con relative spese.

Stato di occupazione

Si precisa che ad oggi la **villa principale** è occupata dalla comproprietaria per $\frac{1}{2}$, anche vedova del debitore esecutato, mentre **il villino annesso** è occupato da familiari con contratto di comodato non opponibile.

Prezzo base: € 1.490.625,00 (unmilionequattrocentonovantamilaseicentoventicinque/00);

Offerta minima: € 1.117.969,00 (unmilionecentodiciassettemilanovecentosessantanove/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO B (Villa con annesso e circostante terreno in Comune di Jesi - AN, via Mazzangrugno n.32/B)

L'immobile viene posto in vendita per il **diritto di piena ed intera proprietà (1/1)**.

La proprietà consiste in un edificio di due piani fuori terra oltre un piano seminterrato, di recente costruzione (inizio anni 2000) previa demolizione di un rudere agricolo preesistente. Completa la proprietà un deposito staccato dall'edificio principale, nella zona est della corte esterna. Catastralmente il lotto è costituito da n.12 beni immobili tra fabbricati e terreni.

Caratteristiche costruttive

La proprietà consiste in un terreno di circa 8.000,00 mq (compresa la corte intorno all'edificio principale, attualmente accatastata come bene comune non censibile sub 7), con accesso diretto dalla SP9 con cancello automatico e vialetto carrabile sterrato che conduce all'edificio principale. Al piano seminterrato del fabbricato principale ci sono l'autorimessa e locali accessori (ripostiglio, cantina, lavanderia), con un bagno ed una tavernetta con cucina e caminetti. Nei locali taverna, lavanderia ed autorimessa ci sono bocche di lupo con finestra. Al piano terra ci sono una cucina con adiacente ripostiglio, soggiorno, tre bagni, corridoio/disimpegno e quattro locali per camera/studio. Lungo il lato nord ovest, al piano terra, c'è un porticato in legno e copertura fissa in legno e tegole soprastanti, adiacente al fabbricato principale, pavimentato in cotto, come tutto il marciapiede che circonda l'edificio.

L'appartamento al piano terra e seminterrato è completo di impianti (quello termico è a pavimento, alimentato con caldaia a gas metano), con finiture di ottimo livello.

Al piano primo, con accesso dal vano scale condiviso che si trova all'interno dell'appartamento al piano terra (vano scale accatastato come bene comune non censibile) ci sono i due immobili di circa 90 mq ciascuno, al grezzo, senza divisioni interne. Per ognuno dei due immobili al piano primo sono stati previsti due ripostigli nel sottotetto, anch'essi al grezzo e senza divisioni interne.

Staccato dall'edificio principale, nella zona est sempre all'interno della corte di proprietà, si trova un edificio costruito in cemento armato, al grezzo ed accatastato come deposito/rimessa, di superficie circa 25 mq, ed altezza media interna di circa 7 metri.

Entrambi gli edifici esternamente sono rifiniti con intonachino di colore giallo, come gli edifici rurali della zona limitrofa, gli infissi sono in legno e vetrocamera, persiane in legno sull'edificio principale.

Lo stato di conservazione è buono, risente comunque della inabitabilità di questi ultimi anni.

La corte esterna è tutta piantumata a verde, con prato circostante gli edifici, e zone alberate ai confini nord ovest e sud della proprietà.

La vista che si gode dalla corte è degna di nota, essendo nella sommità di una collina che scopre su tutti i lati (la vista arriva fino al mare verso nord/est, che in linea d'aria si trova a circa 15 km).

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona

– Catasto dei Fabbricati / Terreni del Comune di Jesi:

Catasto Fabbricati

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 10, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano S1, Dati di classamento: Rendita: Euro 184,32, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 83 m2, Dati di superficie: Totale: 93 m2;

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 11, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano S1-T, Dati di classamento: Rendita: Euro 1.069,07, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza 11,5 vani, Dati di superficie: Totale: 268 m2 Totale escluse aree scoperte: 257 m2;

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 12, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32/B Piano 1, Dati di classamento: Categoria F/3, STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 66050 DEL 25/03/2008;

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 13, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32/B Piano 1, Dati di classamento: Categoria F/3, STATO DELL'UNITA' CONFERMATO CON DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' PROT. N. 66049 DEL 25/03/2008;

- Foglio 57 Particella 164 Subalterno 14, Indirizzo: VIA MAZZANGRUGNO n. 32-B Piano T, Dati di classamento: Rendita: Euro 49,58, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 24 m2, Dati di superficie: Totale: 30 m2;

Catasto Terreni

- Foglio 57 Particella 151, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,31; agrario Euro 0,34, Superficie: 87 m2, Particella con qualità: SEMIN ARBOR di classe 6;

- Foglio 57 Particella 158, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 0,24; agrario Euro 0,24, Superficie: 52 m2, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4;

- Foglio 57 Particella 160, Superficie: 12 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE;

- Foglio 57 Particella 161, Superficie: 20 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE;
- Foglio 57 Particella 162, Superficie: 3.007 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE;
- Foglio 57 Particella 165, Superficie: 750 m2, Particella con destinazione: AREA RURALE,
- Foglio 57 Particella 166, Dati di classamento: Redditi: dominicale Euro 16,34; agrario Euro 16,34, Superficie: 3.516 m2, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4.

Superfici (lorde)

Edificio principale: 215 mq circa;

Cantine: 25 mq circa piano S1;

Locali seminterrati (taverna con cucina e bagno): 92 mq circa;

Lavanderia piano seminterrato: 50 mq circa;

Deposito esterno distaccato dall'edificio principale: circa 30 mq;

Autorimessa: 107 mq circa;

Spazio antistante all'autorimessa (bene comune): circa 26 mq;

Locale tecnico: 11 mq circa;

Corte esterna: 3790 mq circa;

Portico esterno: circa 57 mq;

Superficie lorda dei due immobili al grezzo al piano primo: circa 200 mq;

Terreni intorno agli edifici (esclusa corte calcolata insieme all'edificio): 3.650 mq circa.

Situazione urbanistica e catastale

Riferisce il CTU che dal punto di vista urbanistico, la zona in cui si trovano gli immobili è inquadrata dal Piano Regolatore Generale vigente come Zona E.1.6 (interventi regolamentati dall'art. 87 zone E ed art. 88 delle NTA), Area E1.6 ("Crinali"). Riporto qui sotto uno stralcio delle NTA citate, che possono essere importanti per la valutazione. Per le altre Norme, tavole o articoli richiamati nello stralcio seguente, si faccia riferimento alle indicazioni degli strumenti urbanistici in vigore, locali e nazionali

Sempre il CTU rileva che la costruzione degli immobili (con demolizione del preesistente rudere agricolo) è avvenuta con:

- Concessione Edilizia n.64/03 del 27/10/2000;
 - Concessione Edilizia n.PO155 del 20/12/2001;
 - Agibilità parziale (non relativamente agli immobili subb 12-13 ancora al grezzo, per i quali deve essere presentata ancora la Comunicazione di Fine Lavori) rilasciata in data 23/03/2006 n.2006°0020.
- Ad oggi può essere dichiarata la conformità catastale ed urbanistico/edilizia degli immobili del Lotto

B.

Il CTU fa notare che all'interno di questa proprietà ci sono altri tre beni immobili attualmente accatastati come beni comuni non censibili a causa del frazionamento attuale. Nell'ipotesi di accorpamento di tutta la proprietà in un unico lotto, egli consiglia successivamente di depositare una variazione catastale in cui questi beni (vano scale, corte esterna, vano coperto al piano seminterrato adiacente al sub 10) siano accatastati all'interno della proprietà e facenti parte dell'unico sub dell'edificio principale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Certificazioni

Non è presente ad oggi un Attestato di Prestazione Energetica per gli immobili oggetto di perizia.

Spese condominiali

Al momento non esiste un Condominio con relative spese.

Stato di occupazione

L'immobile è libero.

Prezzo base: € 600.000,00 (seicentomila/00);

Offerta minima: € 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente

ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 16/07/2025, 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, 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.

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 a "TRIB AN DIV.GIUD. 5352 2017" al seguente **IBAN: IT 46 H 01030 21100 000000590950**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Procedura R.G. 5352/2017, 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 17/07/2025 al 24/07/2025, 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.

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 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 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 "TRIB AN DIV.GIUD. 5352 2017"; 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 procedente 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 dott. Massimo Boria, delegato alla vendita e custode giudiziario, domiciliato presso il proprio studio in Via Mercantini n. 5 – Fabriano (AN) – Tel: 0732/629366 – Mail: boriamassimo@virgilio.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 SPORTELLLO 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 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 Giudice:

- 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 con traduzione fino a tre lingue;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione sul portale immobiliare internazionale Gate-away.com.

Ancona/Fabriano lì, 09/05/2025

Il Professionista Delegato
dott. Massimo Boria