

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

Il sottoscritto Avv. Stefano Abbasciano, C.F. BBSSFN78L25C615C, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.09.2023 nel procedimento esecutivo **n.19/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **11.12.2025**

alle ore 12:00 per il lotto n.1;

alle ore 12:15 per il lotto n.2;

alle ore 12:30 per il lotto n.3;

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 modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

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

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

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

LOTTO N.1

Descrizione:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di abitazione di tipo civile, sita a Barbara (AN) alla Via Giovanni XXIII n.38 (catastalmente Via Fratelli Kennedy), posta al piano terzo di un complesso immobiliare di n.4 piani, con unito diritto di proprietà per la quota di 190/1000 del vialetto di accesso al predetto immobile.

L’abitazione è costituita da ingresso, soggiorno, cucina (collegata alla ad una porzione di sottotetto), n.2 disimpegni (tramite i quali si raggiunge da ambo i lati il lastrico solare), ripostiglio, bagno, camera da letto.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geom. Giuliano Morettini cui si rimanda anche per le caratteristiche strutturali dell’edificio e dei beni oggetto di vendita.

Dati catastali:

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

- C.F. Comune di Barbara, Foglio 6, Part.246, sub.10, Cat. A/2, Classe 2, Consistenza vani 4,5, superficie catastale 133 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 131 mq, rendita € 325,37 (abitazione/attico);
- C.T. Comune di Barbara, Foglio 6, Part.333, qualità seminativo arborato, classe 4, are 00, ca 12, reddito dominicale € 0,04, reddito agrario € 0,04 (vialetto di accesso);

Parti comuni:

Sono parti comuni, oltre al vialetto di accesso distinto al C.T. al Foglio 6, Part.333 per la quota parte indicata (190/1000), anche il vano scala e l’ingresso.

Il tecnico riferisce che non sono state redatte le tabelle millesimali e che non risulta nominato un amministratore.

Situazione urbanistica, catastale, APE:

L’esperto stimatore rappresenta che esistono le seguenti pratiche edilizie rinvenute presso il Comune di Barbara:

1. Concessione edilizia n. 752 del 10/05/1977 per lavori di “Costruzione fabbricato di Civile abitazione”;
2. Concessione edilizia n. 1249 del 26/06/1978 per lavori di “Variante alla costruzione di un fabbricato di civile abitazione”
3. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 28/12/1978;
4. Autorizzazione 14/91 del 27/03/1991 per lavori di “ultimazione recinzione lato fronte strada”;

5. DIA protocollo n. 211 del 14/01/2008 per lavori di “Apertura lucernaio e sistemazione interna scala;

6. CILA protocollo n. 6325 del 20/11/2015 per lavori di “sostituzione grondaie in alluminio finto rame e parziale rifacimento di intonaco deumidificante alla base del fabbricato”.

Il tecnico riferisce che dalla sua realizzazione nell'intera struttura non vi sono stati interventi di modifica sostanziali, ad esclusione della realizzazione di un lucernario nel vano scala comune e la successiva realizzazione della recinzione perimetrale.

A seguito delle verifiche eseguite il tecnico ha evidenziato la conformità tra le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto depositate presso il Comune. La stessa uguaglianza vi è tra lo stato di fatto e quanto autorizzato con il rilascio dell'ultima concessione edilizia del 1978 redatta in variante al progetto originario, come meglio indicato in perizia.

L'immobile è dotato di un impianto di riscaldamento a termoconvettori elettrici vetusti; per quanto concerne l'impianto idrico è presente uno scaldabagno elettrico il quale risulta distaccato e non funzionante; l'impianto elettrico risulta essere quello della data di realizzazione e non soddisfa gli standard attuali, come meglio descritto in perizia.

Esiste attestato di prestazione energetica APE redatto dal Geom. Morettini del 14.08.2023 con classe energetica G.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geometra Giuliano Morettini cui integralmente si rimanda.

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.

Formalità pregiudizievoli:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- *Iscrizione del 11.11.2004, R.P. n. 5974, R.G. 25793, ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 11.07.2011, R.P. n. 3034, R.G. 14489, ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 11.07.2011, R.P. n. 3035, R.G. 14490, ipoteca volontaria derivante da garanzia di apertura di credito;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. n. 3149, R.G. 15003, ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. n. 3150, R.G. 15004, ipoteca volontaria derivante da garanzia di apertura di credito;*

- *Trascrizione del 26.01.2023, R.P. n. 946, R.G. n. 1401, pignoramento;*
- *Iscrizione del 01.10.2024, R.P. n. 2950, R.G. n. 20968, ipoteca in rinnovazione (riferimento formalità iscrizione del 11.11.2004, R.P. n.5974, R.G. n.25793);*

Stato di occupazione: libero.

Prezzo base: € 21.848,00 (Euro ventunomilaottocentoquarantotto/00);

Offerta minima: € 16.386,00 (Euro sedicimilatrecentoottantasei/00), pari ad 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00).

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

* * *

LOTTO N.2

Descrizione:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di fabbricato urbano cielo/terra con annessa corte adibito ad albergo/ristorante, sito a Barbara (AN) Via Fratelli Kennedy n.59 (catastalmente Via Gramsci n.2).

Sono presenti n.2 manufatti, uno di piccole dimensioni destinato a ripostiglio/centrale termica e uno molto più grande articolato su n.4 livelli così utilizzati:

- piano seminterrato: locali uso magazzino, cucina, celle frigorifere, sala di ristorazione, camino a legna, servizi igienici;
- piano terra: ingresso, accoglienza, sala da pranzo, bar, servizi igienici, ripostigli, magazzini, cucina, forno a legna;
- piano primo: camere da letto con annesso bagno in camera, ripostigli, lavanderia di servizio, lastrico solare;
- piano secondo: camera con bagno, ufficio, lastrico solare.

La corte viene utilizzata per quasi tutta la sua interezza per il passaggio, la manovra e il parcheggio, mentre la restante parte è impiegata per la realizzazione dei vialetti di accesso e aiuole.

Con riferimento alla consistenza, meglio dettagliata nell'elaborato dell'esperto stimatore, il lotto n.2 ha una superficie di 2.734,00 mq, una superficie adibita a parcheggio ed area di manovra di 2.128,89, una superficie del fabbricato principale di 568,00 mq e una superficie del fabbricato accessorio di 37,81 mq.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geom. Giuliano Morettini cui si rimanda anche per le caratteristiche strutturali dell'edificio e per la divisione interna degli ambienti dei beni oggetto di vendita.

Dati catastali:

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

- C.F. Comune di Barbara (AN), Foglio 6, Part. 268, Cat. D/2, Rendita Catastale € 11.674,00;

Situazione urbanistica, catastale, APE:

L'esperto stimatore indica la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia n. 190 del 29/03/1974 per lavori di "Costruzione di un Albergo Ristorante e due villette Bifamiliari";
2. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità del 11/08/1976;
3. Concessione edilizia n. 23/140 del 11/10/1983 per lavori di "Costruzione recinzione con una tettoia smontabile per parcheggio e modifiche interne per spostamento di alcune tramezzature";
4. Concessione edilizia n. 11/95 per lavori di "Ampliamento e Ammodernamento";
5. DIA protocollo n. 2827 del 12/06/1996 per lavori di "ristrutturazione impianto elettrico";
6. Autorizzazione edilizia n. 05/2002 del 15/02/2002 per lavori di "riparazione danni e miglioramento sismico del fabbricato adibito ad attività produttiva – struttura alberghiera;
7. DIA protocollo n. 06/06 del 10/01/2006 per lavori di "Chiusura parziale del portico e del terrazzo nel lato sud adiacente alla sala ristorante";
8. DIA protocollo n. 14/2006 del 21/04/2006 per costruzione di tratto di recinzione con telo ombreggiante;
9. DIA in Sanatoria protocollo 5778 del 30/10/2008 per "Variazioni Esterne";
10. CILA protocollo n. 4445 del 04/08/2011 per lavori di "Realizzazione di alcune tramezzature al piano seminterrato per la chiusura del vano scala e sistemazione esterna con la realizzazione di pavimentazione autobloccante".

Il medesimo esperto riferisce che tra le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto depositate presso il Comune di Barbara esiste una disuguaglianza, con precisazione che nel 2011 si è verificato un incendio all'interno del locale al piano terra, che ha comportato l'abbattimenti di alcuni divisori che non sono mai stati ricostruiti.

Lo stato autorizzato presso il Comune di Barbara diverge dallo stato dei luoghi in seguito alla mancanza di alcuni divisori posti sulla saletta prima colazione e nella cantina vini, divisori che sono andati distrutti nell'incendio citato, demoliti per la messa in sicurezza e mai ricostruiti.

In particolare, la planimetria del piano terra non riporta le modifiche eseguite con una variante edilizia, tramite la quale sono stati realizzati al piano seminterrato dei locali di servizio, diminuendo

la superficie della sala ristorazione e la modifica all'apertura del vano scala dove sono stati realizzati nuovi divisori.

Al piano seminterrato la situazione di fatto è identica a quella autorizzata nel Comune, ma la planimetria catastale attualmente agli atti non corrisponde con lo stato di fatto. Per risolvere tale problematica si dovrà procedere ad eseguire una variazione catastale volta ad uniformare la planimetria a quanto autorizzato. Si dovrà provvedere alla regolarizzazione degli immobili al catasto dei fabbricati provvedendo alla redazione delle nuove planimetrie che rappresenti correttamente lo stato dei luoghi. Per la predisposizione delle suddette pratiche si dovranno affrontare spese stimate per circa € 1.170,00.

L'impianto elettrico è completamente fuori uso, in parte a seguito dell'incendio e in parte alla deturpazione di porzioni di esso.

Esiste attestato di prestazione energetica (APE) redatta dallo stesso Geom. Morettini in data 14.08.2023 con classe energetica B.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geometra Giuliano Morettini cui integralmente si rimanda.

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.

Formalità pregiudizievoli:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- *Iscrizione del 15.12.2003, R.P. n. 5921, R.G. n. 26727, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;*
- *Iscrizione del 11.11.2004, R.P. n.5974, R.G. n. 25793, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 11.07.2011, R.P. n. 3034, R.G. 14489, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 11.07.2011, R.P. n. 3035, R.G. n.14490, ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. n. 3149, R.G. n.15003, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. 3150, R.G. 15004, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;*
- *Trascrizione del 26.01.2023, R.P. n. 946, R.G. n. 1401, verbale di pignoramento immobili;*

- *Iscrizione del 01.10.2024, R.P. n. 2950, R.G. n. 20968, ipoteca in rinnovazione (riferimento formalità iscrizione del 11.11.2004, R.P. n.5974, R.G. n.25793);*

Si precisa che esiste la seguente **FORMALITÀ NON CANCELLABILE** in sede di decreto di trasferimento:

- *Trascrizione del 04.12.1998, R.P. n. 12151, R.G. n. 19086, costituzione di vincolo di destinazione;*

Stato di occupazione: libero;

Prezzo base: € 412.252,00 (Euro quattrocentododicimiladuecentocinquantadue/00);

Offerta minima: € 309.189,00 (Euro trecentonovemilacentoottantanove/00), pari ad 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (Euro cinquemila/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 N.3

Descrizione:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di un fabbricato con annessa corte, composto da abitazione di tipo economico e autorimessa, nonché di magazzino con annessa corte e di un terreno agricolo, siti a Ostra (AN) alla Via Montemarciano n.51 (catastralmente Via Valle n.58).

Trattasi di una ex casa colonica realizzata su due piani con relativa corte, un fabbricato accessorio uso rimessa attrezzi agricoli e relativa corte esclusiva e un terreno agricolo composto da più particelle.

L'abitazione principale si sviluppa su due piani e nel corso degli anni ha subito degli interventi di ristrutturazione che ne hanno modificato anche la sagoma. Al piano terra vi è un locale adibito a garage e dei locali ad uso cucina e soggiorno, mentre al primo piano vi sono locali ad uso camera.

Adiacente al fabbricato è stato realizzato un portico in ferro con sovrastanti onduline di copertura; alla strada principale si accede da un vialetto delimitato da un cancello automatico.

Il locale accessorio, di modiche dimensioni e con tettoia, si trova nella parte posteriore del fabbricato principale e veniva utilizzato come pollaio e come rimessa attrezzi.

Nella corte vi è un manufatto in muratura utilizzato come barbecue e forno.

Nel terreno agricolo adiacente alle due costruzioni vi sono diverse porzioni: una con alberi ad alto fusto, una con ulivi e una dedicata a seminativo. Il terreno è nel complesso abbandonato da tempo.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geom. Giuliano Morettini cui si rimanda anche per le caratteristiche strutturali dell'edificio e per la divisione interna degli ambienti dei beni oggetto di vendita.

Dati catastali:

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

- C.F. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part.28, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza vani 7,5, rendita € 406,71;
- C.F. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part.28, sub.3, Cat. C/6, Classe 4, Consistenza 32 mq, rendita € 36,36;
- C.F. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part.277, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 42 mq, superficie catastale 92 mq, rendita € 45,55;
- C.T. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part. 26, qualità seminativo arborato, Classe 6, superficie 68 are 38 ca, reddito dominicale € 14,13, reddito agrario € 19,42;
- C.T. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part. 122, qualità seminativo arborato, Classe 6, superficie 19 are, 27 ca, reddito dominicale € 3,98, reddito agrario € 5,47;
- C.T. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part. 285, qualità seminativo arborato, Classe 5, superficie 01 are, 38 ca, reddito dominicale € 0,36, reddito agrario € 0,43;
- C.T. Comune di Ostra (AN), Foglio 12, Part. 287, qualità seminativo arborato, Classe 6, superficie 02 are 47 ca, reddito dominicale € 0,51, reddito agrario € 0,70;

Parti comuni:

L'esperto riferisce che:

- nel mappale n.28 vi è un bene comune non censibile (corte) comune a tutti i subalterni e che svolge anche la funzione di area di manovra per i subb. nn.2 e 3;
- il fabbricato ricadente nel mappale 277 può essere raggiunto dalla via pubblica o passando dal mappale 285 attraversando il mappale 28 o dal terreno agricolo dal mappale 122 e 26.

Situazione urbanistica, catastale, APE:

L'esperto stimatore riferisce di aver provveduto a verificare le autorizzazioni urbanistiche ottenendo le seguenti informazioni:

1. Fabbricato costruito prima del 1967;
2. Concessione edilizia n. 98/77 del 28 settembre 1977, per lavori di "ripristino di un edificio rurale".
3. Concessione edilizia n. 22/78 del 06/06/1978 in variante alla concessione edilizia 98/77 del 28/09/1977 per lavori di "demolizione e ricostruzione a terrazza di una copertura di una capanna (progetto di Variante);
4. Autorizzazione di Abitabilità o agibilità rilasciata dal Comune di Ostra in data 14/11/1978;

5. Concessione edilizia in sanatoria n. 1392/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;
6. Concessione edilizia in sanatoria n. 1391/1997 del 20 maggio 1997 opere edilizie realizzate in assenza della concessione edilizia;
7. Concessione edilizia in sanatoria n. 1390/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive della concessione edilizia;
8. Concessione edilizia in sanatoria n. 510/1997 del 20 maggio 1997 per la realizzazione di opere abusive in difformità della concessione edilizia;

Il medesimo tecnico rappresenta che, mettendo a confronto lo stato di fatto, quanto autorizzato dal comune di Osta e quanto riportato dalle planimetrie catastali, emerge quanto segue:

- a) con riferimento al mappale 28, si evince una difformità dovuta alla costruzione di un portico al piano terra in direzione della strada provinciale; detta porzione non è stata realizzata con regolare permesso di costruire o qualsiasi altra autorizzazione. Tenuto conto delle previsioni del PRG vigente, il tecnico riferisce che la porzione di portico dovrà essere demolita e che tale demolizione non comporterà nessun tipo di problematica alla stabilità del fabbricato principale su cui è appoggiata e del relativo muro di contenimento posto a monte;
- b) con riferimento al mappale n.277, non si evince nessuna difformità in quanto con il condono del 1997 si è provveduto alla sistemazione come così è attualmente;
- c) con riferimento al mappale n.26, non si rinviene alcuna costruzione anomala;
- d) con riguardo al mappale n.122, non si rinviene alcuna costruzione anomala;
- e) con riferimento al mappale n.285, non si rinviene alcuna costruzione anomala;
- f) con riguardo al mappale n.287, è stato realizzato un manufatto in ferro da adibire come autorimessa. L'immobile è stato realizzato con una struttura prefabbricata con tubolari in acciaio e con pannelli perimetrali e di copertura in lamiera grecata ed è fissato al suolo al disopra di una soletta in conglomerato cementizio. Per la stessa motivazione del porticato di cui sopra, la struttura in questione dovrà essere rimossa.

Il Geom. Morettini riferisce che per provvedere all'eliminazione dei manufatti abusivi si dovrà sostenere un costo stimabile in circa € 4.000,00.

Per il fabbricato ricadente sul mappale n.28, esiste attestato di prestazione energetica (APE) redatta dal Geom. Morettini, con classe energetica E.

Il tecnico Geom. Morettini rappresenta che il fabbricato ricadente nel mappale 277 ha un impianto sia elettrico che idrico in stato di abbandono e di mancata manutenzione.

Il tutto come da elaborato tecnico redatto dal Geometra Giuliano Morettini cui integralmente si rimanda.

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.

Formalità pregiudizievoli:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- *Iscrizione del 18.02.2003, R.P. n.626, R.G. n.3630, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;*
- *Iscrizione del 18.02.2003, R.P. n.627, R.G. n.3631, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;*
- *Iscrizione del 18.02.2003, R.P. n.628, R.G. n.3632, ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;*
- *Iscrizione del 11.11.2004, R.P. n.5974, R.G. n.25793, ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. n.3149, R.G. n.15003, ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario;*
- *Iscrizione del 18.07.2011, R.P. n. 3150, R.G. 15004, ipoteca volontaria a garanzia di apertura di credito;*
- *Trascrizione del 26.01.2023, R.P. n.946, R.G. n.1401, pignoramento immobiliare;*
- *Iscrizione del 01.10.2024, R.P. n. 2950, R.G. n. 20968, ipoteca in rinnovazione (riferimento formalità iscrizione del 11,11.2004, R.P. n.5974, R.G. n.25793);*

Stato di occupazione: libero;

Prezzo base: € 115.635,00 (Euro centoquindicimilaseicentotrentacinque/00);

Offerta minima: € 86.727,00 (Euro ottantaseimilasettecentoventisette/00), per come arrotondato senza decimali da € 86.726,25 pari ad 75% del prezzo base, il tutto come da provvedimento del GE del 15/9/2025.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/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 10.12.2025 (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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è 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 entro 10 giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 19/2023 al seguente **IBAN: IT07N0200802621000106884793**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 19/2023 R.G.E., lotto n....., 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 sarà effettuato 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 11.12.2025 al 18.12.2025 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.

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, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali ed ogni altra dovuta) nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, oltre all'IVA se dovuta ed oltre alle spese

relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile ed alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n.19/2023, lotto n.....*"; 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 Custode, Avv. Francesca Seta, con studio in Via Pisacane 32, 60019 Senigallia (AN), n.tel. 071.64270, mail: info@studiolegaleseta.com, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Stefano Abbasciano, sito in Ancona (AN) 60121 Corso Garibaldi 124 (tel. 3808882244).

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it, www.subito.it;

- campagna pubblicitaria “social media marketing” attraverso i principali social media (Facebook ed Instagram).

Ancona, 01.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Stefano Abbasciano