

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



La sottoscritta **Avv. ELENA MARCOZZI**, Cod. Fisc. MRCLNE81B61E388J, professionista delegata alla vendita dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, ex art. 591 *bis* c.p.c., in data 30/09/2025 nel procedimento esecutivo immobiliare n. **253/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA** 

che il giorno **12/02/2026**, a partire dalle ore **09:45**, si procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona telematica, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili:

- **Lotto 1**, ore 09:45 (informazioni a pag. 3 e seguenti del presente atto),
- **Lotto 2**, ore 10:00 (informazioni a pag. 8 e seguenti del presente atto),
- **Lotto 3**, ore 10:15 (informazioni a pag. 14 e seguenti del presente atto),

più avanti individuati e 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.

Gli immobili staggiti sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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.

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.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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 civili; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

## Lotto 1

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

### **Descrizione**

L’immobile oggetto di stima si trova ubicato nel Comune di Ancona, Piazzale Camerino n. 2, in una zona residenziale semicentrale, a pochi minuti di auto dal centro storico e insiste su un’area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, piazzale Camerino.

L’unità immobiliare in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato residenziale di tipo popolare costituito da complessive 8 unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori. Lo stesso presenta tre piani fuori terra, un piano seminterrato e uno sottotetto, tutti collegati da un blocco scala comune interno.

L’edificio è stato costruito con struttura presumibilmente in muratura, con solai in laterocemento, come desumibile dalle strutture a vista nel piano sottotetto. Il corpo delle scale interne di collegamento ai piani è posizionato in zona centrale rispetto all’edificio, che si presenta di geometria pressochè simmetrica in pianta. I tramezzi interni sono in laterizio e in parte in cartongesso. Le tamponature esterne hanno finitura ad intonaco e tinteggiatura; la copertura è con solaio in latero-cemento a falde inclinate con manto di copertura in tegole marsigliesi.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 111 mq per l’appartamento, oltre alla superficie non residenziale (balconi) per circa 7 mq, al piano primo. Per la soffitta la superficie stimata è pari a circa 21.80 mq.

L’immobile è posto al piano primo, con una soffitta al piano terzo e confina lateralmente, al di sotto e al di sopra con altre unità abitative. Al fabbricato si accede dalla via pubblica in possibilità di una rotatoria. Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti in marmittoni e battiscopa in marmo, sormontati da un rivestimento in legno. I parapetti interni sono in muratura con corrimano in marmo.

L’appartamento è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, direttamente collegato con la cucina, con un bagno e un disimpegno/corridoio che introduce alle due camere (una camera matrimoniale e una camera doppia).

Dalla zona soggiorno è possibile affacciarsi sulla strada di ingresso, con porta finestra che dà su balcone privato.



La camera matrimoniale ha un bagno privato di dimensioni dignitose, con servizi e zona doccia. Inoltre è dotata di un'ampia cabina armadio e di un balcone che affaccia sul retro dell'edificio a sud.

La camera doppia affaccia (tramite una ampia finestra) sul fronte dell'edificio, a nord.

E' inoltre presente un ripostiglio, posizionato tra le due camere, frontalmente all'accesso dalla zona giorno.

L'altezza interna è di 3.19 m, e inferiori laddove presenti parti di controsoffitto (nel corridoio e nella sala).

Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni.

La soffitta è sita al piano terzo, con ingresso da un corridoio comune, cui si accede dalle scale condominiali interne. E' costituita da un primo vano che ha un'altezza che varia da un minimo di H=1.14 m a un massimo di H= 2.58 m, da cui si accede a un secondo piccolo vano, con un'altezza variabile da H=1.14 m a H= 1.68 m.

Sul primo vano è presente un finestrutto, mentre sul secondo è presente una presa d'aria a tetto.

È stato realizzato di recente un cavedio in cartongesso, non si sa per quale tipo di impianto che viene dal piano sottostante.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 38, particella 264, sub. 5, interno 5, piano 1 (appartamento) e piano 3 (soffitta), categoria A/4, classe 5, consistenza vani 5, superficie catastale mq 113, rendita € 258,23.

### Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La rappresentazione catastale presenta difformità di modesta entità, che non comportano modifiche nel numero dei locali, nella destinazione d'uso o nella superficie calpestabile. Si possono considerare difformità di minore entità, perché non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale.

### Parti comuni

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari

piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.

### Stato di conservazione

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto (appartamento e soffitta), è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

### Normativa urbanistica

Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA inquadra l'immobile nella zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziali (art. 32), quale Edificato esistente (art. 34) CPI8-CPI9, di cui all'art. 53 ZT15b "Moderna ad alta densità, del periodo della Ricostruzione (Grazie 15A, Scrima 15B )" delle NTA vigenti.

### Regolarità edilizia

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dell'immobile oggetto di pignoramento:

- Edificato esistente ante 1967 — Come desumibile dagli elaborati del PRG del Comune di Ancona e dalla cartografica storica, l'immobile è stato realizzato nel periodo post-bellico.

Cartografia PRE II GUERRA MONDIALE – 1937 – Rilevamento topografico della città.

Cartografia Piano di Ricostruzione (post bellica) 29 Dicembre 1946.

Cartografia POST II GUERRA MONDIALE – PIANO REGOLATORE GENERALE – Aerofoto 1957-1971.

- 1995 – Art. 26 Legge 47/85 Denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 19 legge 241/90 modificato art. 2 comma 10, legge n.537/93 — Prot. Gen. N. 26864 in data 28/04/1995 – Maurizio Recanatini – Opere interne alla costruzione e realizzazione di volumi tecnici di cui alla lettera h, i dell'art. 8 del D.L. 88/95.

L'edificio è stato realizzato nel periodo post bellico e non esiste un certificato di abitabilità.

Allo stesso tempo, non è stata rintracciata un'agibilità post lavori del 1995.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale, pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi presenti.

Rispetto a quanto autorizzato con la denuncia di inizio attività art. 26 Legge 47/85, nell'anno 1995, l'appartamento presenta una serie di piccole difformità interne di seguito riepilogate.

Piano primo – appartamento:

- presenza di una parete (a tutta altezza) e modifica di una parete esistente, nella camera matrimoniale entrambe a riquadrare uno spazio cabina armadio, con una sagoma in pianta differente rispetto a quanto autorizzato, con piccole modifiche di posizione delle aperture interne (tra la camera e la cabina armadio), che non alterano il numero dei vani interni;

- presenza di controsoffitti che modificano le altezze interne, che risultano peraltro maggiori di quelle denunciate catastalmente (di queste altezze nella D.I.A del 1995 non si fa alcun riferimento): Hmax=3.19 m, contro i previsti H=3.00 m da planimetria catastale;
- presenza di un gradino nel bagno vicino all'ingresso che modifica le altezze interne, che risultano assenti nella planimetria catastale e nella D.I.A del 1995.

In particolare, si precisa che per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori.

La presenza di tali difformità è tale da rendere difforme l'u.i..

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede la seguente necessaria documentazione.

Per le difformità interne si dovrà produrre una pratica di CILA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Ancona pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria (attualmente pari a 125,00 euro). Il tecnico che dovrà redigere la pratica di sanatoria potrà chiedere un corrispettivo pari a circa 500,00 euro.

Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, i quali in assenza dovranno essere certificati da tecnico abilitato. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 300,00 euro.

A seguire potrà essere presentata SCA finale (Segnalazione Certificata di Agibilità), per cui un tecnico potrà chiedere un compenso pari a circa 400,00 euro oltre i diritti di segreteria (attualmente pari a 55,00 euro).

Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2.380,00 euro oltre oneri di legge già decurtati dal prezzo finale di stima.

## Impianti

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto realizzati in sede dei lavori di ristrutturazione secondo il progetto depositato nel 1995. Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico.

In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto termico di tipo autonomo: quest'ultimo è costituito da un impianto con corpi radianti e con una caldaia posizionata subito fuori dell'appartamento nel balcone privato di pertinenza, sul retro dell'edificio.

Gli impianti elettrici nella soffitta sono stati realizzati a vista e sono di recente fattura, ma non sono presenti le relative dichiarazioni di conformità.

## Attestazione di prestazione energetica

Classe energetica F, validità sino al 24/02/2031.

Il certificato energetico dell'immobile/APE: redatto in data 25/02/2021 dall'Ing. Bonavita Fausto con codice identificativo 2021-5855 e scadenza decennale al 24/02/2031 – Si precisa che la presenza della errata data di scadenza nella testata dell'APE [per mero errore di digitazione come ammesso dallo stesso tecnico] non vanifica la validità decennale del documento, che rimane attestata dalla ricevuta del Sistema Regionale di protocollazione, che si allega assieme all'APE.

## Stato di occupazione

L'immobile è oggetto di contratto di locazione abitativa 3+2, stipulato in data 04.03.2021, ex lege opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza in data 28/02/2026.

Canone di locazione mensile € 420,00.

## Oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi condominiali del lotto periziato:

- millesimi di proprietà TABELLA A = 124,00;
- l'appartamento è situato al piano primo con soffitta al piano terzo.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- le spese ordinarie per la gestione annua sono di circa € 270,51, come riferito dall'Amministratore.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

- non sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore.

Eventuali spese ordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- sono presenti morosità pari ad € 439,36 in capo al conduttore ed € 155,00 in capo alla proprietà, per un totale di € 594,36.

Eventuali cause in corso:

- non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.

## Formalità

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria del 24/05/2016, R.G. n. 9371, R.P. n. 1567, grava sull'immobile per come attualmente censito, costo di cancellazione € 35,00;
- Atto di pignoramento del 17/12/2024, R.G. n. 27558, R.P. 19722, grava sull'immobile per come attualmente censito, costo di cancellazione € 294,00.

**Prezzo base:** € 82.620,00 (Euro ottantaduemilaseicentoventi/00).

**Offerta minima:** € 61.965,00 (Euro sessantunomilanovecentosessantacinque/00), pari al 75% del

**Cauzione:** pari almeno 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, arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.**

\* \* \* \* \*

## Lotto 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

### **Descrizione**

L'unità immobiliare si trova ubicata nel Comune di Ancona (AN), Via della Montagnola n. 79, scala 3, interno 2, piano 1. Il lotto insiste in una zona residenziale, abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di Via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio della Palla Ovale "Nelson Mandela") e il Palaindoor ("PalaCasali"), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati.

Al fabbricato, variamente modulato, si accede tramite un accesso condominiale dalla strada, che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Dal lastricato è possibile avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'appartamento in oggetto occupa una porzione del piano primo di un fabbricato residenziale di tipo civile costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, palazzina 3 o C, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il fabbricato residenziale presenta complessive diverse unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 131 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale, balconi, per circa 8 mq.

L'unità immobiliare in oggetto confina lateralmente, al di sotto e al di sopra con altre unità immobiliari (anche abitative). Al di sopra è presente in parte il lastricato solare dell'appartamento soprastante.

L'appartamento è costituito da un piccolo ingresso che apre verso un ampio soggiorno sulla sinistra e permette l'accesso, tramite porta, alla cucina sulla destra.

Il soggiorno è costituito da una grande stanza, con una discreta profondità verso la tamponatura esterna, dove è presente una portafinestra che permette l'affaccio su un balcone a nord-ovest.

La cucina è abitabile, con una finestra e una portafinestra che permette l'accesso su un balcone a sud-est.

Nell'ingresso è presente anche un ripostiglio (frontale alla porta di ingresso).

Dallo stesso vano di ingresso e dalla zona soggiorno si accede a un piccolo disimpegno/corridoio che introduce al corridoio verso la zona notte composta da due camere doppie, entrambe ampie e con accesso ciascuna su un balcone a nordovest e un bagno (cieco) dotato di areazione artificiale.

Dopo il bagno, il corridoio piega a 90° e raggiunge in fondo un secondo bagno, il più grande.

Tra i due bagni è presente un ulteriore vano, con forma a "L". E' evidentemente un corridoio chiuso, che è diventato un tutt'uno con un ambiente preesistente, che veniva definito studio.

Tale ambiente è allo stato attuale utilizzato come spazio di disbrigo, in cui è presente una lavatrice (le cui tubazioni di scarico sono improvvise e volanti, passanti attraverso un foro ricavato nella parete verso il bagno grande, per raccordarsi alle tubazioni di scarico).

In tale spazio è presente anche la caldaia dell'impianto termico.

L'altezza interna è variabile nelle diverse zone dell'appartamento, ma non corrisponde con quanto indicato nelle pratiche autorizzative presentate in comune e al catasto.

Sono anche presenti porzioni di controsoffitto che differenziano ulteriormente le altezze interne.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in buone condizioni.

## Dati catastali

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 47, particella 191, sub. 21, piano 1, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 6, superficie catastale mq 136, rendita € 697,22.

Tale u.i. deriva già da un precedente frazionamento del sub. 13, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (la presente) e la SUB 22 (lotto 3).

## Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale. La rappresentazione catastale presenta difformità di modesta entità, che non comportano modifiche nel numero dei locali, nella destinazione d'uso o nella superficie calpestabile. Si possono considerare comunque difformità di minore entità, che non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale. Occorre peraltro considerare la non corrispondenza tra la planimetria catastale e la realtà effettiva dell'appartamento. In sede di sanatoria dovrà essere

prodotta il relativo aggiornamento della planimetria catastale.

## Parti comuni

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Il lastricato permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie pozioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni "palazzina").

## Stato di conservazione

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto, è discreto sia per quanto riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

## Normativa urbanistica

Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA inquadra l'immobile nella zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziali (art. 32), quale Edificato esistente (art. 34) CPI8-CPI9, di cui all'art. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 - 16B)" delle NTA vigenti.

## Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Tale u.i. deriva da un precedente frazionamento, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (la presente) e la SUB 22 (LOTTO 3).

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'edificio risulta costruito sulla base della Pratica di Costruzione Edile – Licenza edilizia N. 533 Prot.Gen. N. 16799 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 4016 in data 03/10/1973 che autorizzava la costruzione di Fabbricato ad uso magazzini e civile abitazione.

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori varianti:

- 1975 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 21227 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 3227;
- 1980 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 47851 e Prot. Part. /1119 C del 16/02/1980;

Veniva quindi rilasciata dal Comune di Ancona l'autorizzazione di abitabilità finale:

- 1981 – Agibilità dell’immobile di cui alla Licenza edilizia N. 533 e successive varianti per il CORPO B Prot. N. 83/81 in data 07/10/1981;

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori pratiche:

- 1985 – Autorizzazione ad uso abitativo del locale soffitta da parte del Comune di Ancona— Prot. Gen. N. 48168 e Prot. Rip. V N. 384/M in data 19/07/1985;
- 2007 – D.I.A. per chiusura di una finestra e allargamento di un’altra, realizzazione di tenda scorrevole su pergolato in legno – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 29156 in data 27/03/2007;
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 94712 in data 12/06/2018;
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 183618 in data 26/11/2018;

Veniva quindi depositata la S.C.A. presso il Comune di Ancona:

- 2019 – Segnalazione Certificata di Agibilità dell’immobile di cui alla S.C.I.A. 94712 in data 12/06/2018 e alla S.C.I.A. 183618 in data 26/11/2018.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale, pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi esistenti. Ciò comporta che, nonostante sia presente un certificato di abitabilità e una segnalazione certificata di agibilità, l’immobile presenta una serie di difformità di seguito riepilogate.

#### Difformità interne:

- presenza di pareti (a tutta altezza) in posizione differente rispetto a quanto autorizzato:
  - tra la cucina e il soggiorno;
  - nel bagno grande, a definizione di uno spazio di servizio ordinario da uno spazio dedicato alla vasca da bagno;
  - sul corridoio a definizione dello studio (parete in linea con il corridoio);
  - tra il bagno grande e lo studio;
- presenza di piccole modifiche di posizione delle aperture interne che non alterano il numero dei vani interni:
  - accesso al ripostiglio antistante all’ingresso più avanzato rispetto a quanto autorizzato;
  - accesso ad un bagno spostato rispetto a quanto autorizzato;
  - accesso al vano studio spostato sulla linea del corridoio, rispetto a quanto autorizzato;
- presenza di gradini in entrambi i bagni a definizione di diverse zone, chiaramente resisi necessari per la presenza degli impianti idrico sanitari e di scarico;
- altezze interne diverse rispetto a quanto attestato nello stato futuro del frazionamento nella pratica

Difformità esterne:

- presenza di una finestra più piccola rispetto a quanto attestato nello stato futuro del frazionamento nella pratica del 2018, nel vano destinato a studio.

In virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tali difformità esterne siano ricomprese nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma.

Essendo presente un certificato di abitabilità, redatto da un pubblico ufficiale a seguito di sopralluogo di accertamento e convalidato dal Sindaco, l'edificio, con tutte le difformità evidentemente presenti, può ritenersi conforme, proprio in quanto dichiarato "conforme" di fatto e di diritto con il certificato di abitabilità.

Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.:

- ripresa delle tinteggiature interne negli ambienti con i ponti termici: costo stimato pari a circa € 2.000,00 oltre oneri di legge, già decurtato dal prezzo finale di stima.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi sono realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente;

- per gli abusi di cui alla presente unità immobiliare si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori.

Il procedimento per ottenere l'abitabilità richiede la seguente necessaria documentazione:

Per le difformità interne si dovrà produrre una pratica di CILA in SANATORIA, per cui occorre corrispondere la sanzione al Comune di Ancona pari a 1.000,00 euro, oltre diritti di segreteria (attualmente pari a 125,00 euro). Il tecnico che dovrà redigere la pratica di sanatoria potrà chiedere un corrispettivo pari a circa 500,00 euro.

Saranno inoltre necessari i documenti relativi alla certificazione degli impianti, i quali in assenza dovranno essere certificati da tecnico abilitato. Tali prestazioni avranno un ulteriore costo complessivo stimato in ulteriori 300,00 euro.

A seguire potrà essere presentata SCA finale (Segnalazione Certificata di Agibilità), per cui un tecnico potrà chiedere un compenso pari a circa 400,00 euro oltre i diritti di segreteria (attualmente pari a

55,00 euro).

Costo stimato per l'adempimento di tali pratiche pari a circa 2.380,00 euro oltre oneri di legge già decurtati dal prezzo finale di stima.

## Impianti

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto modificati in sede dei lavori di frazionamento secondo il progetto del 2018.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata nel vano definito studio. È presente anche un impianto di condizionamento. Nelle stanze, sia a nord-ovest sia a sud-est sono presenti evidenti ponti termici, con formazione di condensa sulla parte alta delle tamponature.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottottraccia.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro, con finitura color bianco. Sono presenti anche le serrande esterne di chiusura in pvc.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## Attestazione di prestazione energetica

Classe energetica F, validità sino al 21/02/2029.

Certificato energetico dell'immobile/APE redatto in data 22/09/2019 dall'Ing. Bonavita Fausto con codice identificativo 2019-5338 e scadenza decennale al 21/02/2029.

## Stato di occupazione

L'immobile è oggetto di contratto di locazione abitativa 3+2, stipulato in data 29.09.2022, ex lege opponibile alla procedura esecutiva, con scadenza in data 30/09/2027.

Canone di locazione mensile € 600,00.

## Oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi condominiali del lotto periziato:

- millesimi di proprietà TABELLA A1 = 58.75;
- l'appartamento è situato al piano primo.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- le spese ordinarie per la gestione annua sono di circa € 220,46, come riferito dall'Amministratore.

Eventuali spese straordinarie scadute non pagate:



- sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore. Sono presenti morosità pari ad € 1.167,90.



Eventuali spese ordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- sono presenti morosità pari ad € 300,33 in capo al conduttore ed € 366,69 in capo alla proprietà per un totale di € 667,02.



Eventuali cause in corso:  
- non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.



## Formalità

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria del 24/05/2016, R.G. n. 9371, R.P. n. 1567, grava sull'immobile per come precedentemente censito, costo di cancellazione € 35,00;

- Atto di pignoramento del 17/12/2024, R.G. n. 27558, R.P. 19722, grava sull'immobile per come attualmente censito, costo di cancellazione € 294,00.

**Prezzo base:** € 100.620,00 (Euro centomilaseicentoventi/00).

**Offerta minima:** € 75.465,00 (Euro settantacinquemilaquattrocentosessantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila/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, arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.**

\* \* \* \* \*

## Lotto 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

### Descrizione

L'unità immobiliare si trova ubicata nel Comune di Ancona (AN), Via della Montagnola n. 79, scala 3, interno 2, piano 2. Il lotto insiste in una zona residenziale, abbastanza centrale, tra la zona delle Grazie e la zona del Piano, direttamente a contatto e confinante con l'area del Presidio Ospedaliero di Ricerca di Ancona dell'INRCA, zona trafficata e ben servita. Si trova a pochi metri dal Comando Provinciale dei Carabinieri di Via della Montagnola, a qualche centinaio di metri dalle scuole di ogni ordine e grado oltre che dal Polo Universitario di Montedago, a qualche centinaio di metri dal complesso sportivo della Montagnola ove sono presenti i campi di atletica, il campo di rugby (Stadio

della Palla Ovale “Nelson Mandela”) e il Palaindoor (“PalaCasali”), a qualche centinaio di metri da alcuni supermercati.

Al fabbricato, variamente modulato, si accede tramite un accesso condominiale dalla strada, che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Dal lastricato è possibile avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie porzioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'appartamento in oggetto occupa una porzione del piano secondo di un fabbricato residenziale di tipo civile costituito da tre piani fuori terra e un piano seminterrato, palazzina 3 o C, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni palazzina). Il fabbricato residenziale presenta complessive diverse unità immobiliari ad uso abitativo e relativi accessori.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 61 mq per l'appartamento, 60 mq per la terrazza (superficie non residenziale) e 8 mq per i balconi.

L'unità immobiliare in oggetto confina lateralmente, al di sotto e al di sopra con altre unità immobiliari (anche abitative). Al di sopra è presente la copertura condominiale.

L'appartamento al piano secondo è costituito da un piccolo ingresso che apre verso un unico ambiente destinato a soggiorno-cucina. Esso è costituito da una stanza, con una discreta profondità verso le tamponature esterne, da entrambi i lati (nord-ovest e sud-est), dove sono presenti finestre e portafinestre.

A nord-est l'appartamento si affaccia su una terrazza di grandi dimensioni, mentre a sud si affaccia su un balcone stretto e lungo.

Di fronte all'ingresso è presente la porta finestra che adduce alla terrazza, mentre a sinistra è presente l'unico bagno. Con un gioco di contropareti in cartongesso, in prossimità dell'ingresso è ricavato un box contenitore (porta abiti), a mo' di piccolo ripostiglio.

Dallo stesso soggiorno cucina si accede all'unica camera doppia, spaziosa.

La camera non è divisa dall'ambiente soggiorno cucina, se non da una parete che è aperta in due zone: in tali porzioni è presente un telaio a graticcio orizzontale in legno.

L'effetto di tale parete variamente chiusa e aperta è piacevole, ma differisce di fatto da quanto è autorizzato con il frazionamento del 2018.

Inoltre la camera è un unico ambiente a differenza da quanto autorizzato: non è presente l'ambiente cabina armadio, che secondo la pratica di frazionamento del 2018 doveva costituire uno spazio di passaggio tra la zona soggiorno cucina e la camera.

Dalla camera si accede direttamente alla terrazza attraverso una portafinestra.

In pratica per come l'appartamento è realizzato esso è assimilabile ad un monolocale, con arredi fissi che lo rendono suddiviso in zone.

Sul terrazzo esterno è stata realizzata un pergola con tendaggio, che rende apprezzabile e funzionale lo spazio esterno, come un'estensione dell'abitazione, amplificandone la fruibilità degli spazi.

L'altezza interna è pari a H=2.57 m.

I pavimenti, i battiscopa e i rivestimenti appaiono in ottime condizioni.

### **Dati catastali**

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 47, particella 191, sub. 22, piano 2, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 3,5, superficie catastale mq 68, rendita € 406,71.

Tale u.i. deriva già da un precedente frazionamento del sub. 13, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (lotto 2) e la SUB 22 (la presente).

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La rappresentazione catastale presenta difformità di modesta entità, che non comportano modifiche nel numero dei locali, nella destinazione d'uso o nella superficie calpestabile. Si possono considerare comunque difformità di minore entità, che non influenzano di fatto la determinazione della rendita catastale.

Le difformità dovranno essere ripristinate allo stato conforme e pertanto la planimetria catastale tornerà nel suo stato di conformità.

### **Parti comuni**

Non vi sono parti comuni con altri immobili ad eccezione della scala interna di collegamento ai vari piani dell'edificio per accedere alle singole unità abitative e alle soffitte del sottotetto.

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dalla strada che, attraverso una scala condominiale esterna, permette di raggiungere il cancello di ingresso (sotto una pensilina di protezione) da cui si accede a un grande lastricato esterno. Il lastricato permette di avvicinarsi mano a mano ad ogni singolo vano scala esterno di accesso alle varie pozioni di fabbricato (indicate come palazzine separate e identificate con lettere A,B,C,D o numericamente 1,2,3,4).

L'immobile è costituito da tre piani fuori terra oltre un piano seminterrato, tutti collegati da diversi blocchi scala interni (uno per ogni "palazzina").

### **Stato di conservazione**

Lo stato conservativo, sia dell'intero fabbricato che dell'immobile in oggetto, è discreto sia per quanto

riguarda le parti strutturali, le finiture e la parte impiantistica.

## Normativa urbanistica

Piano Regolatore Generale del comune di ANCONA inquadra l'immobile nella zona B, Z.T.O. prevalentemente residenziali (art. 32), quale Edificato esistente (art. 34) CPI8-CPI9, di cui all'art. 54 ZT16a "Moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale (Tavernelle 16A, Q1/Q2 - 16B)" delle NTA vigenti.

## Regolarità edilizia

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Tale u.i. deriva da un precedente frazionamento, da cui sono scaturite due u.i., la SUB 21 (lotto 2) e la SUB 22 (la presente).

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'edificio risulta costruito sulla base della Pratica di Costruzione Edile – Licenza edilizia N. 533 Prot.Gen. N. 16799 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 4016 in data 03/10/1973 che autorizzava la costruzione di Fabbricato ad uso magazzini e civile abitazione.

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori varianti:

- 1975 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 21227 e Prot. Part. Uff. Tecnico N. 3227;
- 1980 – Variante alla Licenza edilizia N. 533/1975 con Prot. Gen. N. 47851 e Prot. Part. /1119 C del 16/02/1980;

Veniva quindi rilasciata dal Comune di Ancona l'autorizzazione di abitabilità finale:

- 1981 – Agibilità dell'immobile di cui alla Licenza edilizia N. 533 e successive varianti per il CORPO B Prot. N. 83/81 in data 07/10/1981;

Venivano poi autorizzate dal Comune di Ancona ulteriori pratiche:

- 1985 – Autorizzazione ad uso abitativo del locale soffitta da parte del Comune di Ancona— Prot. Gen. N. 48168 e Prot. Rip. V N. 384/M in data 19/07/1985;
- 2007 – D.I.A. per chiusura di una finestra e allargamento di un'altra, realizzazione di tenda scorrevole su pergolato in legno – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 29156 in data 27/03/2007;
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 94712 in data 12/06/2018;
- 2018 – S.C.I.A. per Frazionamento con opere di appartamento in due unità immobiliari – Prot. Servizio Gestione Edilizia N. 183618 in data 26/11/2018;

Veniva quindi depositata la S.C.A. presso il Comune di Ancona:

- 2019 – Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile di cui alla S.C.I.A. 94712 in data

12/06/2018 e alla S.C.I.A. 183618 in data 26/11/2018.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale, pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi esistenti. Nonostante sia presente un certificato di abitabilità e una segnalazione certificata di agibilità, l'edificio presenta una serie di piccole difformità, con criticità non sanabili, di seguito riepilogate.

#### Difformità interne:

- presenza di pareti (a tutta altezza) tra la camera e il soggiorno-cucina che, rispetto a quanto autorizzato, sono realizzate con graticci orizzontali in legno aperti. Non esiste di fatto la separazione tra gli ambienti, che invece dovrebbe essere ripristinata;
- assenza di tramezzo intermedio nella camera: lo stesso, rispetto a quanto autorizzato, risulta realizzato con muretto basso. Di fatto in questo modo non risulta soddisfatto il rapporto aero-illuminante. La parete andrebbe ripristinata a tutt'altezza, come da autorizzazione;
- finestra richiusa, che andrebbe ripristinata, con la realizzazione di un adeguato infisso a finestra, nello spazio antistante di ingresso alla camera.

Dagli incontri e dalle considerazioni condivise con l'ufficio tecnico del Comune di Ancona, si desume quanto segue.

Tale appartamento, nella sua attuale configurazione e destinazione d'uso, nasce da una storia recente, che ne ha comportato una variazione sostanziale, cui alla fine è seguita una segnalazione certificata di agibilità (SCA): ogni precedente considerazione sull'originaria abitabilità decade.

Si reputa che il ripristino dell'agibilità debba essere perseguito prioritariamente con le opere edili necessarie al ripristino della situazione autorizzata con il frazionamento del 2018 e con la finale SCA del 2019.

#### Valore di adeguamento e manutenzione dell'u.i.:

- chiusura delle parti con struttura a graticcio orizzontale in legno per ripristino dei vani interni, come autorizzati;
- apertura della finestra richiusa.

E' comunque prioritariamente consigliabile il raggiungimento del ripristino della situazione precedentemente autorizzata, attraverso le opere suddette. Questo permetterebbe con poche opere di raggiungere la situazione conforme.

Trattandosi di opere di ripristino (a ottenere nuovamente la situazione già autorizzata e con agibilità ottenuta) non c'è teoricamente bisogno di pratica edilizia e quindi di tecnico asseverante.

Costo stimato pari a circa € 2.500,00 oltre oneri di legge già decurtati dal prezzo finale di stima.

#### **Impianti**

Gli impianti sono stati realizzati in conformità alle norme vigenti, in quanto realizzati ex-novo in sede dei lavori di frazionamento secondo il progetto del 2018. All'interno della pratica di segnalazione certificata di agibilità è presente la dichiarazione di conformità degli impianti.

In particolare si è potuto rilevare che sono presenti l'impianto idrico sanitario, l'impianto elettrico e l'impianto termico.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata subito fuori dell'appartamento in un box posto sulla terrazza. È presente un impianto di riscaldamento a pavimento.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottottraccia.

Gli infissi esterni sono in pvc con doppio vetro, con finitura color bianco.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE (redatto in occasione della presente procedura).
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

#### Attestazione di prestazione energetica

Classe energetica A/4, validità sino al 18/06/2035.

Certificato energetico dell'immobile/APE redatto in data 18/06/2025 dall'Ing. Domenico Lamura con codice identificativo 20250618-042002-71577 e scadenza decennale al 18/06/2035.

#### Stato di occupazione

L'immobile è occupato dalla debitrice esecutata, la quale sottoscriveva scrittura d'impegno al rilascio dell'immobile all'atto della vendita o dell'assegnazione così come autorizzato dal G.E.

#### Oneri condominiali

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Millesimi condominiali del lotto periziato:

- millesimi di proprietà TABELLA A1 = 28.29;
- l'appartamento è situato al piano secondo con terrazza privata.

Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione:

- le spese ordinarie per la gestione annua sono di circa € 113,23, come riferito dall'Amministratore.

Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

- sono stati deliberati lavori straordinari, come riferito dall'Amministratore. Sono presenti morosità pari ad € 562,38.

Eventuali spese ordinarie scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:

- sono presenti morosità pari ad € 359,73.

Eventuali cause in corso:

- non ci sono cause in corso, come riferito dall'Amministratore.

## Formalità

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria del 24/05/2016, R.G. n. 9371, R.P. n. 1567, grava sull'immobile per come precedentemente censito, costo di cancellazione € 35,00;
- Atto di pignoramento del 17/12/2024, R.G. n. 27558, R.P. 19722, grava sull'immobile per come attualmente censito, costo di cancellazione € 294,00.

**Prezzo base:** € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00).

**Offerta minima:** € 50.625,00 (Euro cinquantamilaseicentoventicinque/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari almeno 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, arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.**

\* \* \* \* \*

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 o dal legale rappresentante della società o altro ente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 11/02/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 con i documenti allegati 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 non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 E' 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 beneficiario di amministrazione 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;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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 versate 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 (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di 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), aggiornato all'attualità, 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;
- se l'offerta è formulata da “procuratore legale” (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.**

## **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 “**Procedura Esecutiva Immobiliare n. 253/2024 RGE TRIB. AN.**” al seguente IBAN: **IT02W010302120000001042364**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 253/2024 R.G.E., LOTTO N. 1 - versamento cauzione”, “Proc. Esecutiva n. 253/2024 R.G.E., LOTTO N. 2 - versamento cauzione”, “Proc. Esecutiva n. 253/2024 R.G.E., LOTTO N. 3 - 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nel presente avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

### **Esame delle offerte**

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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

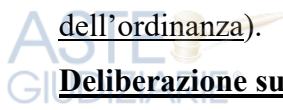
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore**.



All’udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato (parte trasfusa da pag. 10 dell’ordinanza).



### **Deliberazione sull’offerta**

Nell’ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l’offerta è pari o superiore al “prezzo base” indicato nell’avviso di vendita, aggiudicherà il bene all’offerente;
- se l’offerta è inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell’Esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo alla stessa.

### **Gara tra gli offerenti**

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 avrà inizio subito dopo l’apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà la durata di 7 giorni, dal 12.02.2026 al 19.02.2026 e terminerà alle ore 12.00.**

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

### Aggiudicazione

**Il giorno della 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.

### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo 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 (o IVA se dovuta), ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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 al fine ricavato dalla vendita, 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.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co cpc.

\*\*\*\*\*

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 Reg. Es. 253/2024" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato: in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del

credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode giudiziario, **AVV. ELENA MARCOZZI**, con studio professionale in Corso Matteotti n. 89, 60035 Jesi (AN), numero telefonico: 0731/200511, e-mail: marcozzi.elena@gmail.com, **mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.**

**Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.**

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie In linea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.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. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

**ASTE  
GIUDIZIARIE**  
Ancona, li 17 novembre 2025

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**Il professionista delegato**

**Avv. Elena Marcozzi**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

30

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**