

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

La sottoscritta Avv. Laura Carnevali, C.F. CRNLRA88C70E388J, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18-19/9/2024 nel procedimento esecutivo n. 26 / 2024 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **martedì 16 settembre 2025 a partire dalle ore 10:30** all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei LOTTO n. 1, 2 e 3 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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 entro giorni 15 dall'aggiudicazione ; avvenuta l'aggiudicazione , l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560 3^ 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 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO A

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

DESCRIZIONE

Immobile identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 244 sub 1 è una porzione dell'edificio principale (part. 244), originariamente era l'abitazione padronale del proprietario terriero.

L'edificio rappresenta un settore dell'intero stabile ed ha tutto il lato lungo nord-est in comune con l'edificio confinante identificato con la particella catastale 239 appartenente ad altra proprietà. Presenta un ingresso sul lato corto sud-est che affaccia sulla strada di accesso oltre ad un ingresso lato lungo sud-ovest che affaccia sulla corte comune individuato con il civico 47; sullo stesso lato presenta altri ingressi secondari, tra cui l'ingresso del sub.2. Il limite lato corto a nord-ovest confina con il sub 2 della stessa particella.

Il predetto immobile si articola su tre piani fuori terra, oltre al piano terra ed è suddiviso come segue:

- al piano terra, dove oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano locali di servizio quali ripostiglio e cantina, superficie netta di circa 127 mq;
- al piano primo, superficie netta di circa 117 mq, si trovano la zona giorno dell'abitazione padronale (cucina, pranzo, soggiorno) oltre ad una camera e un locale servizi ed è presente una porticina di collegamento con il subalterno 2;
- al secondo piano, superficie netta di circa 129 mq, si trovano n° 4 camere padronali oltre ad un locale servizi e dei locali ripostiglio;
- al terzo piano sottotetto è utilizzato come soffitta - locale di sgombero, in quanto non abitabile, superficie netta di circa 129 mq.

L'altra porzione dell'edificio principale (part. 244), identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 244 sub 2 (graffato con la particella 246) era originariamente era l'abitazione della famiglia a servizio del proprietario. Di finiture molto più modeste della parte padronale, anch'esso si sviluppa su tre piani fuori terra, oltre al piano terra. Il lato nord-est presenta una corte esclusiva costituita dalla particella 246 attualmente inaccessibile; la stessa corte continua anche sul lato nord-ovest tra la parete perimetrale dell'edificio e un muro di sostegno in pietra eretto per contenere il dislivello del terreno e che identifica il confine con altra proprietà, ma anche questa area risulta attualmente inaccessibile.

L'ingresso principale dell'abitazione si affaccia sulla corte comune, ma non risulta identificato da un numero civico e si sviluppa su tre livelli, oltre al piano terra:

- al piano terra, superficie netta di circa 57 mq, oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero e la scala per accedere al piano superiore;
- al primo piano, superficie netta di circa 57 mq, si trova la zona giorno dell'abitazione (cucina e ripostiglio) oltre ad una camera e dalla cucina si accede alla scalinata per salire al secondo piano. Inoltre sul pianerottolo di sbarco della scalinata si trova la porticina di collegamento con il subalterno 1;
- al secondo piano, superficie netta di circa 58 mq, si trovano n° 2 camere, un ampio disimpegno e un locale ripostiglio da cui si apre la porta di accesso alla scala per accedere al sottotetto, oltre ad un locale servizi e un piccolo bagno costruito esternamente con affaccio sulla corte esclusiva interna;

• al locale sottotetto, utilizzato come soffitta non è abitabile in quanto, viene utilizzato come locale di sgombero, ha superficie di circa 58 mq. Attualmente il predetto locale è inaccessibile in quanto la scala di collegamento risulta non sicura.

Completa il lotto di vendita A il locale accessorio identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 433: edificio che si sviluppa su un piano fuori terra, oltre al piano terra, edificato a fianco all'immobile 244 da cui dista solamente pochi metri, al limite nord-ovest della corte.

Il piano terra utilizzato a magazzino e locale di deposito presenta due portoni di ingresso (uno in ferro ed uno in legno) che si affacciano sulla corte comune, mentre l'ingresso al piano primo, è attualmente inaccessibile, e si trova nella parte retrostante l'edificio, sul lato nord-ovest.

Da notare che entrambi l'edificio (part. 433) attualmente ha come unica possibilità di accesso la corte comune.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita A:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)								
Intestatari: diritto di proprietà per 1/1 diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	244-246	2	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	7,5 vani	298,25
32	433	-	Fraz. Monterosso	T-1	C/2	5	89 m ²	142,49
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)								
Intestatari: diritto di proprietà per 1/1								
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	244	1	Fraz. Monterosso	T-1-2-3	A/2	2	14 vani	556,74

CORRISPONDENZA CATASTALE

Secondo l'esperto stimatore la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Si precisa che, salvo l'immobile identificato con la part. 244 sub.1 del foglio 32, per gli altri immobili oggetto del lotto A è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

Come risulta dalla perizia (pag. 26 lotto di vendita A), il CTU definisce come corte comune la parte di terreno delle particelle 262 e 245 (entrambe censite al catasto come "ente urbano"), su cui affacciano gli immobili oggetto del lotto A.

Egli al fine di consentire il comodo ed agevole accesso dalla strada pubblica a tutti e tre i lotti formati in sede di procedura ha previsto la delimitazione dell'area comune (v. pag. 28 lotto di vendita A).

Tale delimitazione viene anche riportata nella pagina n. 2 della *“Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali”* del 17.06.2025 a firma Dott. For. Natalino Capicciotti (Doc. 2).

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al frazionamento indicato dal tecnico con spese a carico dello stesso aggiudicatario i cui costi sono già stati preventivati del perito e sono presenti all'interno del documento denominato *“Offerta per frazionamento ed operazioni catastali”* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Gli immobili del presente lotto di vendita si trovano in totale stato di abbandono ormai da molti anni e la mancanza di manutenzione hanno causato un progressivo decadimento. Le abitazioni, allo stato attuale, risultano inabitabili.

Sono dunque prive di certificazione energetica.

L'immobile accessorio è privo dell'impianto elettrico ed idrico.

Il primo piano del predetto è inaccessibile

Anche per il predetto locale accessorio ancora una volta si riscontra un totale stato di abbandono ormai da molti anni ed una mancanza totale di manutenzione che hanno causato un progressivo decadimento dell'immobile che risulta inaccessibile ed inabitabile.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari. In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita A.

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 63.000,00 (Euro sessantatremila/00)

Offerta minima: € 47.250,00 (Euro quarantasetteduecentocinquantamila/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

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 B

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

DESCRIZIONE

L'edificio identificato con la particella 420 (graffata con la 421) si trova leggermente defilato rispetto agli altri immobili di cui al lotto A, in quanto edificato al limite sud-est della corte comune, pur avendo l'ingresso al piano 1 sulla corte stessa, presenta però un affaccio sulla strada di accesso al borgo.

Da segnalare inoltre la presenza di una strada privata, riportata sulla cartografia del PRG comunale, che collega la corte comune alla viabilità comunale aggirando l'immobile part. 420.

I beni raggruppati nel lotto B di vendita confinano:

- l'edificio identificato con la part. 421 (graffata con la part. 420) è collocato all'interno di una corte comune con altri edifici, rappresentata dalla particella catastale 245 (ente urbano), e il lato a nord-est affaccia sulla strada di accesso al borgo;
- l'edificio identificato con la particella catastale 420 che, come precedentemente detto, è costituito da un piccolo locale accessorio, confina su due lati (nord-est e nord-ovest) con la suddetta corte comune (part. 245) e per i restanti due lati (sud-est e sud-ovest) confina con la particella catastale 249. Presenta anch'esso, nel lato nord, un affaccio sulla strada di accesso al borgo.

L'immobile identificato alla particella 421 si sviluppa ad un piano fuori terra, oltre al piano terra ed è identificato con il civico 45.

Nel primo piano vi è l'abitazione che ha una superficie di circa 80 mq ed è costituita da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere ed un bagno dove si trovano vasca e bidet.

Con riferimento alla predetta abitazione è stato redatto l'attestato di prestazione energetica valida sino al 23/7/2034.

Mentre il piano terra, a cui si accede dalla strada di accesso al borgo, risulta suddiviso in due ambienti ed è utilizzato esclusivamente come locale di sgombero/magazzino.

Completa il lotto di vendita B l'immobile individuato alla particella 420: trattasi di un piccolo edificio ad un solo piano, quasi completamente diroccato che affaccia sulla strada di accesso al borgo, risulta distaccato dall'abitazione per una sottile striscia di corte comune della larghezza inferiore ad 1 metro.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita B:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)								
Intestatari: diritto di proprietà per 1/1 diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	420-421	-	Fraz. Monterosso	T-1	A/3	2	6 vani	189,02

CORRISPONDENZA CATASTALE

Da notare che l'immobile individuato alla particella 420 è rappresentato da un locale accessorio, ma dalle visure catastali si vede che lo stesso è graffato con l'abitazione attigua (particella 421).

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Anche per il predetto immobile è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

L'edificio identificato con la part. 421 (graffata con la part. 420) è collocato all'interno di una corte comune con altri edifici, rappresentata dalla particella catastale 245 (ente urbano).

Anche l'edificio avente particella catastale 420 confina su due lati (nord-est e nord-ovest) con la suddetta corte comune (part. 245).

La predetta corte comune ha la funzione di permettere l'accesso a tutti gli immobili oggetto dei lotti di vendita, come risulta dalla situazione catastale attuale (Doc.1)

Come si evince dalla perizia del CTU (v. pag. 6-7-27) egli ha delimitato per il predetto lotto B una porzione di corte esclusiva (il lato sud dell'abitazione part. 420/421) in quanto collocata in posizione retrostante l'abitazione medesima.

Al fine di consentire a tutti e tre i lotti identificati dal perito il comodo ed agevole accesso dalla strada pubblica e assegnare al lotto B una particella a titolo di corte esclusiva è stato previsto il frazionamento dell'area come risulta anche dalla "Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali" del 17.06.2025 a firma

Dott. For. Natalino Capicciotti, ove a pagina 2 della predetta viene raffigurata la delimitazione della corte comune e corte esclusiva (Doc. 2).

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al frazionamento indicato dal tecnico con spese a carico dello stesso aggiudicatario i cui costi sono già stati preventivati del perito e sono presenti all'interno dell'*offerta per frazionamento ed operazioni catastali* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Allo stato attuale l'abitazione al piano primo dell'immobile, seppur necessita di alcuni interventi di ripulitura e sistemazione, risulta abitabile.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari. In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita B.

STATO DI OCCUPAZIONE

Liberi

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 38.757,00 (Euro trentottomilasettecentocinquantasette/00)

Offerta minima: € 29.068,00 (Euro ventinovemilasestantotto/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

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 C

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

DESCRIZIONE

L'edificio identificato con la particella catastale 262 è stato edificato al limite sud-ovest della corte comune (part. 245) e funge da costruzione a servizio dei terreni circostanti. Da notare che anche questo edificio attualmente ha come unica possibilità di accesso la corte comune (part. 245).

L'Immobile originariamente di forma rettangolare, attualmente completamente diroccato di cui resta in piedi unicamente la parete lunga a sud-ovest, è stato edificato all'interno della particella di terreno n. 262 identificata al catasto terreni come ente urbano.

La particella di terreno 262 confina a nord-est con l'immobile 433 stessa proprietà, a sud-est con la particella 245 (ente urbano) stessa proprietà e con la particella 261, a sud sud-ovest con la particella 230 e a nord-ovest con le particelle 417 e 414.

Attualmente risulta inaccessibile e dalla lettura della planimetria catastale si nota che l'edificio era diviso in tre ambienti di mq 26,4; 20,9; 26,4 rispettivamente, per una superficie totale di mq 73,7.

DATI CATASTALI

Lotto di vendita C:								
Catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato (AN)								
Intestatari:								
diritto di proprietà per 1/1								
diritto di usufrutto per 1/2								
Foglio	Particella	Sub.	Indirizzo	Piano	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (euro)
32	262	-	Fraz. Monterosso	T	C/2	5	77 m ²	123,28

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'esperto stimatore dopo aver effettuato le visure catastali relative a tutte le proprietà relative al lotto di vendita C e dopo aver effettuato un confronto con la situazione reale dei luoghi ha potuto constatare che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale. È necessario però aggiornare la categoria catastale dell'immobile identificato con la particella catastale 262 del foglio 32 da C/2 (Magazzini e locali di deposito) ad F/2 (Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili). Inoltre, per l'immobile oggetto della presente relazione di stima, è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

PARTI COMUNI

La situazione attuale catastale è quella raffigurata nel documento Doc.1.

L'edificio part. 262, attualmente completamente diroccato di cui resta in piedi unicamente la parete lunga a sud-ovest, è stato edificato all'interno della particella di terreno n. 262 identificata al catasto terreni come ente urbano.

La particella di terreno 262 confina a sud-est con la particella 245 (ente urbano).

Come si evince dalla perizia del CTU (v. pag. 7 e 21) egli ha delimitato una corte esclusiva costituita dalla superficie restante della part. 262 al netto di una porzione attribuita dal medesimo a corte comune dell'edificio limitrofo 433 che fa parte del lotto A, per un totale di mq 862.

Al fine di consentire a tutti e tre i lotti identificati dal perito il comodo ed agevole accesso dalla strada pubblica e assegnare al lotto B una particella a titolo di corte esclusiva è stato previsto il frazionamento dell'area come risulta anche dall'*"Integrazione alla relazione di consulenza tecnica e offerta di frazionamento ed operazioni catastali"* del 17.06.2025 a firma Dott. For. Natalino Capicciotti, nella quale a pag. 2 viene raffigurata la delimitazione della corte comune e corte esclusiva. (Doc. 2)

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere al frazionamento indicato dal tecnico con spese a carico dello stesso aggiudicatario i cui costi sono già stati preventivati del perito e sono presenti all'interno dell'*offerta per frazionamento ed operazioni catastali* (v. Doc. 3) a cui integralmente si rimanda.

STATO DI CONSERVAZIONE

Edificio collabente, inaccessibile completamente crollato ed invaso dalla vegetazione e come tale inabitabile

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

Secondo l'esperto stimatore, gli immobili compresi nel lotto A, essendo stati edificati antecedentemente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica possono essere considerati regolari.

In ogni caso sul punto si rimanda a quanto meglio precisato nella perizia relativa al predetto lotto di vendita C.

STATO DI OCCUPAZIONE

Libero

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario, il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] comma, della Legge 28

febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 14.513,00 (Euro quattordicimilacinquecentotredici/00)

Offerta minima: € 10.885,00 (Euro diecimilaottocentoottantacinque/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

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/ www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 15/9/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che

dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015);

- 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 - 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 rilasciata 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 d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2024 R.Es. del Tribunale di Ancona al seguente **IBAN: IT16I0103021200000001005990**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 26/2024 R.G.E., lotto n. ___, VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12,00 del 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 nell'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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 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 del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 con inizio il 16/9/2025 e avrà termine alle ore 12:00 del 23/9/2025, ossia il settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine

non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro/IVA, le spese ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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.

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, allegnerà 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 n. 26/2024 R.G.E."; 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 adottate 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle

formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre

I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che 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. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Avv. Laura Carnevali con studio in Jesi (AN) (Tel. 3381679285 - email avvl.carnevali@gmail.com) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLINO 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 la fase di compilazione del modulo ministeriale per la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astelegale.net ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 02-80030021 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

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 relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e il virtual tour 360° sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Jesi (AN) li 26.6.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Carnevali