

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

La sottoscritta Dott.ssa Paola Lucchetti, professionista delegata alla vendita, nominato dall' Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c., in data 28/05/2025, nel procedimento esecutivo **numero 269/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **30 SETTEMBRE 2025**, alle ore **09,00**, si procederà all' esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei **LOTTI n. 1 e n. 2**, meglio descritti, in ogni loro parte, nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* delle disposizioni di attuazione del 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 L. n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l' aggiudicatario potrà ricorrere, 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 modifiche ed 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, salvo condotte ostantive che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con cui 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 giorni dalla formulazione dell'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 o PEC al custode entro 15 giorni dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, c.p.c., 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.

\*\*\*

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”**

### **LOTTO 1**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) ed è composto dal Bene n. 1 e n. 2 di seguito descritti.

#### **Bene n. 1 – (Appartamento ad uso civile abitazione)**

Porzione di fabbricato condominiale sito a Cupramontana (AN), Piazza Martiri della Resistenza n. 11, piano terra, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, composto da soggiorno, angolo cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, un bagno, un balcone, una terrazza ed una corte esclusiva, con accesso dalla via pubblica tramite corte e vano scale comuni.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Cupramontana al Foglio 12, particella 775 sub 4 (graffata a 775/5), cat. A/2, classe 3, consistenza 6,5, superficie catastale 118 mq, Rendita Catastale euro 419,62, piano T.

Il bene, occupato dai debitori esecutati, risulta in buono stato di conservazione.

#### **Situazione catastale:**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare, risultano le seguenti difformità:

- la porta-finestra della cucina è stata ristretta;
- il tramezzo che separa la cucina dal soggiorno è stato demolito;
- la loggia all'esterno della camera matrimoniale è stata chiusa, aumentando la superficie utile della camera;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in euro 600,00.

#### **Normativa urbanistica:**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cupramontana l'immobile appartiene alla "zona residenziale semi-intensiva di completamento dell'edificazione esistente B3", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967e risulta agibile.

Elenco pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 803 del 12/09/1985 (pratica n. 1315)
- Concessione Edilizia di variante n. 826 del 04/12/1985
- Concessione Edilizia di variante n. 877 del 13/08/1986
- Concessione Edilizia n. 887 del 05/09/1986 (recinzione)
- Abitabilità prot. n. 136 del 05/01/1987
- Comunicazione inizio lavori prot. n. 5175 del 05/06/2015 (manutenzione ordinaria)
- Attestazione Deposito progetto strutturale presso il Genio Civile di Ancona n. 1499/85 del 03/10/1985
- Attestazione Deposito Relazione Struttura Ultimata del 04/07/1986
- Attestazione Deposito Certificato di Collaudo Statico del 21/07/1986

#### **Regolarità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- la porta-finestra della cucina è stata ristretta;
- il tramezzo che separa la cucina dal soggiorno è stato demolito;
- la loggia all'esterno della camera matrimoniale è stata chiusa, aumentando la superficie utile della camera.

Le difformità sono sanabili ed i costi per la sanatoria sono stati quantificati dall'esperto in complessivi euro 3.187,00 di cui:

- sanzione amministrativa pari a € 1.032,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 155,00

Non sono dovuti oneri concessori per la chiusura della loggia in quanto superficie e volume erano stati già computati nella Concessione Edilizia originaria

- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 2.000,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

**Particolarità da segnalare:**

Il bene n. 1, distinto al catasto fabbricati al foglio 12, particelle 775 subalterno 4 ed il bene n. 3 (meglio descritto nel prosieguo), distinto al catasto fabbricati al Foglio 12, particella 775 sub 6, risultano attualmente comunicanti e, di fatto, costituiscono un'unica unità abitativa, poiché è stata realizzata l'apertura di un passaggio nel tramezzo che le separava, originariamente posto tra l'ingresso dell'abitazione al sub. 4 (bene n. 1) e il ripostiglio dell'abitazione al sub. 6 (bene n. 3).

E' stato inoltre tamponato dall'interno, con una controparete in cartongesso, l'accesso dell'appartamento al sub. 6 (Bene n. 3).

Il portone sul vano scale non è invece stato rimosso.

Le pareti della cucina del sub. 6 (bene n. 3) sono state parzialmente rimosse, e non sono più presenti le consuete dotazioni (lavello, fornelli, frigorifero); i proprietari hanno però dichiarato che gli allacci, benché non visibili, sono ancora presenti all'interno della parete.

Le opere per ripristinare lo *status quo ante*, indicate dall'esperto in complessivi euro 5.000,00, sono state considerate dall'esperto nella perizia di stima come deprezzamento del bene n. 1 per euro 1.000,00 e del bene n. 3 per euro 4.000,00 e saranno a carico degli aggiudicatari dei singoli lotti.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) da cui risulta che l'immobile è in classe energetica E.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it/www.astalegale.net](http://www.astegiudiziarie.it/www.astalegale.net)

**Bene n. 2 – (Locale ad uso autorimessa)**

Porzione di fabbricato condominiale sito a Cupramontana (AN), Piazza Martiri della Resistenza n. 11, costituito da un locale ad uso autorimessa, al piano primo sottostrada, con accesso pedonale tramite corte e vano scale comuni, oppure con accesso carrabile dall'androne comune, facente parte del fabbricato condominiale.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Cupramontana al Foglio 12, particella 775 sub 19, categoria C/6, classe 3, consistenza 21, superficie catastale mq 22, Rendita Catastale euro 35,79, piano S/1.

Il bene, occupato dai debitori esecutati, risulta in buono stato di conservazione.

**Situazione catastale:**

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

In particolare, risultano le seguenti difformità:

- la serranda d'ingresso e la parete laterale alla serranda sono state rimosse per allargare l'accesso carrabile;
- il tramezzo che separava l'autorimessa dal locale sgombero è stato demolito;
- sono state realizzate delle pareti in muratura per sostenere un armadio a muro;
- è stata aperta una bocca di lupo sulla parete esterna controterra in calcestruzzo armato;
- l'altezza è pari a 2.46 m invece di 2.50 m;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in € 600,00.

#### **Normativa urbanistica:**

Si rinvia a quanto già esposto per il bene n. 1.

#### **Regolarità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- la serranda d'ingresso e la parete laterale alla serranda sono state rimosse per allargare l'accesso carrabile;
- il tramezzo che separava l'autorimessa dal locale sgombero è stato demolito;
- sono state realizzate delle pareti in muratura per sostenere un armadio a muro;
- è stata aperta una bocca di lupo sulla parete esterna controterra in calcestruzzo armato;
- l'altezza è pari a 2.46 m invece di 2.50 m.

Le difformità sono sanabili, ma alla pratica per la sanatoria edilizia dovrà essere anche prodotta la verifica strutturale della parete in calcestruzzo armato, modificata dall'apertura della bocca di lupo.

I costi per la sanatoria sono stati quantificati dall'esperto in complessivi euro 4.187,00:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.032,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 155,00
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 3.000,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) in quanto l'immobile è adibito ad autorimessa e non rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sui siti internet

[www.astegiudiziarie.it/](http://www.astegiudiziarie.it/)[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**Prezzo di vendita del Lotto 1 (Beni n. 1 e n. 2)**

Prezzo base: € **94.335,40 (euro novantatquattromilatrecentotrentacinque/40)**. Prezzo di vendita indicato al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per il ripristino della situazione quo ante, così come indicate e quantificate in perizia.

Offerta minima: € **70.751,55 (euro settantamilasettecentocinquantuno/55)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

\*\*\*

**LOTTO 2**

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) ed è composto dal Bene n. 3 e n. 4 di seguito descritti.

**Bene n. 3 – (Appartamento ad uso civile abitazione)**

Porzione di fabbricato condominiale sito a Cupramontana (AN), Piazza Martiri della Resistenza n. 11, costituito da un appartamento ad uso civile abitazione, al piano terra, composto da soggiorno, angolo cucina, due disimpegni, una camera, un bagno, una lavanderia, una cabina armadio, un balcone-loggia ed una corte esclusiva, al piano terra, con accesso dalla via pubblica tramite corte e vano scale comuni.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Cupramontana al Foglio 12, particella 775 sub 6 (graffata a 775/7), cat. A/2, classe 3, consistenza 5,5, superficie catastale 95 mq, Rendita Catastale euro 355,06, piano T.

L'immobile, occupato dal figlio degli esecutati, con stato di famiglia autonomo, senza contratto di locazione ed a titolo gratuito risulta in ottimo stato di conservazione.

**Situazione catastale:**

Non sussiste corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

In particolare, risultano le seguenti difformità:

- le pareti interne della cucina sono state rimosse creando un unico ambiente con il soggiorno;
- il bagno è stato trasformato in lavanderia;
- la camera grande è stata modificata ricavando al suo posto un bagno ed una cabina armadio;
- l'altra camera è stata ristretta di circa 30 cm a vantaggio della lavanderia e del disimpegno;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in euro 600,00.

### **Normativa urbanistica:**

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cupramontana l'immobile appartiene alla "zona residenziale semi-intensiva di completamento dell'edificazione esistente B3", regolata dall'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967e risulta agibile.

Elenco pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 803 del 12/09/1985 (pratica n. 1315)
- Concessione Edilizia di variante n. 826 del 04/12/1985
- Concessione Edilizia di variante n. 877 del 13/08/1986
- Concessione Edilizia n. 887 del 05/09/1986 (recinzione)
- Abitabilità prot. n. 136 del 05/01/1987
- Attestazione Deposito progetto strutturale presso il Genio Civile di Ancona n. 1499/85 del 03/10/1985
- Attestazione Deposito Relazione Struttura Ultimata del 04/07/1986
- Attestazione Deposito Certificato di Collaudo Statico del 21/07/1986

### **Regolarità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- le pareti interne della cucina sono state rimosse creando un unico ambiente con il soggiorno;
- il bagno è stato trasformato in lavanderia;
- la camera grande è stata modificata ricavando al suo posto un bagno ed una cabina armadio;
- l'altra camera è stata ristretta di circa 30 cm a vantaggio della lavanderia e del disimpegno.

Le difformità sono sanabili ed i costi per la sanatoria sono stati quantificati dall'esperto in complessivi euro 3.055,00 di cui:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 55,00
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 2.000,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

### **Particolarità da segnalare:**

Il bene n. 3, distinto al catasto fabbricati al Foglio 12, particella 775 sub 6 ed il bene n. 1 (meglio descritto, in precedenza, nella parte relativa al lotto 1), distinto al catasto fabbricati al foglio 12, particelle 775 subalterno 4 risultano attualmente comunicanti e, di fatto, costituiscono un'unica unità abitativa, poiché è stata realizzata l'apertura di un passaggio nel tramezzo che le separava, originariamente posto tra l'ingresso dell'abitazione al sub. 4 (bene n. 1) e il ripostiglio dell'abitazione al sub. 6 (bene n. 3).

E' stato inoltre tamponato dall'interno, con una controparete in cartongesso, l'accesso dell'appartamento al sub. 6 (Bene n. 3).

Il portone sul vano scale non è invece stato rimosso.

Le pareti della cucina del sub. 6 (bene n. 3) sono state parzialmente rimosse, e non sono più presenti le consuete dotazioni (lavello, fornelli, frigorifero); i proprietari hanno però dichiarato che gli allacci, benché non visibili, sono ancora presenti all'interno della parete.

Le opere per ripristinare lo *status quo ante*, indicate dall'esperto in complessivi euro 5.000,00, sono state considerate dall'esperto nella perizia di stima come deprezzamento del bene n. 1 per euro 1.000,00 e del bene n. 3 per euro 4.000,00.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) da cui risulta che l'immobile è in classe energetica D.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it/www.astalegale.net](http://www.astegiudiziarie.it/www.astalegale.net)

#### **Bene n. 4 - (Locale ad uso autorimessa)**

Porzione di fabbricato condominiale sito a Cupramontana (AN), Piazza Martiri della Resistenza n. 11, costituito da un locale ad uso autorimessa, al piano primo sottostrada, composto da un locale ad uso garage e da una retrostante cantina, con accesso pedonale tramite corte e vano scale comuni, oppure con accesso carrabile dall'androne comune; facente parte del fabbricato condominiale.

L'immobile è distinto al NCEU del Comune di Cupramontana al Foglio 12, particella 775 sub 21, categoria C/6, classe 3, consistenza 19, superficie catastale mq 20, Rendita Catastale euro 32,38, piano S/1.

L'immobile, occupato dagli esecutati, risulta in buono stato di conservazione.

#### **Situazione catastale:**

Non sussiste corrispondenza catastale, in quanto la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi.

In particolare, risultano le seguenti difformità:

- la zona rientrante più interna è stata separata dall'autorimessa per ricavare una cantina, tramite posa in opera di un tramezzo e di una finestra;
- l'altezza è pari a 2.43 m invece di 2.50 m;
- l'indirizzo agli atti è sbagliato.

Le spese tecniche per l'aggiornamento catastale sono stimate in euro 600,00.

#### **Normativa urbanistica:**

Si rinvia a quanto già esposto per il bene 3.

## **Regolarità edilizia:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e le piante allegate alle pratiche edilizie, risultano le seguenti difformità:

- la zona rientrante più interna è stata separata dall'autorimessa per ricavare una cantina, tramite posa in opera di un tramezzo e di una finestra;
- l'altezza è pari a 2.43 m invece di 2.50 m.

I costi per la sanatoria sono stati quantificati dall'esperto in complessivi euro 2.355,00:

- Sanzione amministrativa pari a € 1.000,00
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Cupramontana, pari a € 55,00
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 1.300,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi

## **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esiste il certificato energetico dell'immobile (APE) in quanto l'immobile è adibito ad autorimessa e non rientra fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sui siti internet [www.astegiudiziarie.it/](http://www.astegiudiziarie.it/) [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

## **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **75.378,90 (settantacinquemilatrecentosettantotto/90)**. Prezzo di vendita indicato al netto delle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale e per il ripristino della situazione quo ante, così come indicate e quantificate in perizia.

Offerta minima: € **56.534,18 (euro cinquantaseimilacinquecentotrentaquattro/18)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **Euro 1.000,00 (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.**

\*\*\*

Gli aggiudicatari di ogni singolo lotto, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto 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.

## **Formalità pregiudizievoli e costi di cancellazione**

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

- Ipoteca volontaria derivante da Mutuo Fondiario iscritta il 19/09/2011 Reg. gen. 19130 - Reg. part. 3939 Quota: 1/1 Importo: € 324.000,00;
  - Pignoramento immobili trascritto il 20/11/2024 Reg. gen. 25070 - Reg. part. 17902 Quota: 1/1
- Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto ed i loro allegati dovranno essere depositati, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 29 settembre 2025, antecedente a quello della udienza di vendita, inviandoli all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

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

**A pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà inoltre allegare dichiarazione di cui all'art. 585**

ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D. lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Ancona.

Entro il termine per il saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese.

In caso di mancata trasmissione dell'integrazione l'offerente è reso edotto che, sotto la propria responsabilità, si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente 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 depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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 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 DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno **al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **“Esec. Immobiliare R.G.E. 269/2024 Tribunale di Ancona”** al seguente **IBAN: IT57L0538702684000004494797**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Procedura esecutiva n. 269/2024 R.G.E. - LOTTO (...) - Versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

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 sarà 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 saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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 esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del 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, 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 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.

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

\*\*\*

#### **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° comma, 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° comma, cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° comma c.p.c.

\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 3° comma 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 "Esec. Immobiliare R.G.E. 269/2024 Tribunale di Ancona"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*

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

versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

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 Dott.ssa Paola Lucchetti, domiciliata presso il suo studio ad Ancona (AN), in via del Commercio n. 6, Telefono: 3519459288 – Mail: paolalucchetti@hotmail.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto: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 Astalegale.net s.p.a. ai seguenti recapiti: telefono 02 / 80030070. (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](mailto: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 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](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- realizzazione del Virtual Tour 360°;
- 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.

Ancona, li 16.06.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Paola Lucchetti