

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

Il sottoscritto Avv. Daniela Baldinelli C.F. BLDDNL75M57I608A, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 25/10/2023 nel procedimento esecutivo n. 285/2022 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

**AVVISA**

che il giorno **09 ottobre 2025 a partire dalle ore 09,45** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri siccome disciplinato dall'art. 586 c.p.c. che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, fatto salvo quanto sul punto di seguito precisato.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**



## LOTTO 1

**Descrizione:** piena proprietà di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato residenziale, costituito da 4 appartamenti e 3 garage, al quale si accede attraversando un terreno di proprietà altrui e tramite una scala esterna, ad una sola rampa, posta sul fianco destro dell'edificio, sito in Fabriano, località Rocchetta Bassa s.n.c. Si evidenzia che l'ingresso è raggiungibile percorrendo una scala esterna ad una sola rampa, posta sul fianco destro, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà: per maggior completezza si rimanda sul punto alla perizia dell'esperto.

**Confini:** l'unità immobiliare confina a nord-est, sud-Est e sud-ovest con un terreno di proprietà di 4 soggetti per una quota di 3/12 ciascuno, mentre a nord-ovest confina con altro terreno di proprietà di altro soggetto, come meglio indicato e specificato in perizia.

**Parti comuni:** non vi sono parti comuni, né risultano presenti servitù.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 142, particella 97, sub. 9, p. 1, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 4, rendita catastale € 247,90.

**Corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare in questione non risulta completata. E' priva dei pavimenti, termosifoni, porte interne, caldaia e tutte le opere di tinteggiatura

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termico, elettrico e idrico. Non vi è Attestato di Prestazione Energetica.

**Normativa urbanistica e regolarità edilizia** l'immobile si trova in una zona classificata dal vigente Piano regolatore del Comune di Fabriano "Zona A5 Nucleo Storico (art. 8.6 NTA)", nella quale è vietata la demolizione e ricostruzione, nonché l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 47/78. Sono, invece, ammessi intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo con le prescrizioni meglio individuate e descritte in perizia.

La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

L'immobile non risulta agibile.

Presso i competenti Uffici comunali, relativamente alla unità immobiliare in questione, risultano le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie:

- DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 per lavori di restauro e risanamento conservativo di un edificio ad uso magazzino;

- DIA prot. 2718 del 16.1.2007 variante in C.O. alla Dia prot. 33883 dell'1.8.2006 per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso magazzino in n.nr. 2 abitazioni;

- DIA prot. 217707 del 17.4.2008 variante in C.O. alla DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 ed alla DIA prot. 2718 del 16.1.2007 fine lavori della pratica prot. 18750 del 23.4.2008.

per lavori di restauro e risanamento conservativo di un edificio ad uso magazzino;

Non veniva presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e collaudo statico.

Successivamente è stata presentata:

- in data 29.5.2008 una DIA prot. 24359 per richiesta frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in 4 unità immobiliari;

- in data 4.6.2008 veniva sospesa dal Comune di Fabriano la DIA prot. 24359 del 29.5.2008 per richiesta documentazione integrativa;

- in data 19.6.2008 veniva presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto strada;

- in data 30.6.2009 veniva presentata al Comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.5.2008.



Tenuto conto dell'annullamento della pratica DIA prot. 217707 del 17.4.2008, la situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la variante in c.o.c. alla DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.1.2007 e fine lavori prot. 18750 del 23.4.2008.

Attualmente l'appartamento risulta essere abusivo e deve essere sanato.

**Precisazione:** si fa presente che sull'immobile in questione esiste la trascrizione di un pignoramento precedente rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura (285/2022 R.G.Es.Imm.) avvenuta con formalità del 16/09/2011- rg 19051 r.p.12113 che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 311/2011 R.G.Es.Imm. - Tribunale di Ancona (stato della procedura passata in archivio). Si tratta pertanto di trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento e comunque onere a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.asteavvocati.it](http://www.asteavvocati.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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: € 19.564,90 (euro diciannovemilacinquecentosessantaquattro/90)**

**Offerta minima: € 14.674,00 (euro quattordicimilaseicentosestantaquattro/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

**Caucione:** pari al 10% del prezzo offerto.

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

**INIZIO GARA: 09/10/2025 alle ore 09,45**

**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 3**

**Descrizione:** piena proprietà di un appartamento posto al piano terra di un fabbricato residenziale, costituito da 4 appartamenti e 3 garage, al quale si accede attraversando un terreno di proprietà altrui e tramite un ingresso posto al piano terra, sito in Fabriano, località Rocchetta Bassa s.n.c. Si evidenzia che l'ingresso è raggiungibile da un portoncino posto al piano terra, ma visto che il perimetro del fabbricato non ha nessuna pertinenza, né esclusiva, né comune, per accedervi si dovrà attraversare il terreno di un'altra proprietà: per maggior completezza si rimanda sul punto alla perizia dell'esperto.

**Confini:** l'unità immobiliare confina a nord-est, sud-Est e sud-ovest con un terreno di proprietà di 4 soggetti per una quota di 3/12 ciascuno, mentre a nord-ovest confina con altro terreno di proprietà di altro soggetto, come meglio specificato in perizia.

**Parti comuni:** non vi sono parti comuni, né risultano presenti servitù.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 142, particella 97, sub. 11, p. T, Categoria A/3, Classe 5, consistenza 4, rendita catastale € 247,90.

**Corrispondenza catastale:** vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

L'appartamento è dotato di impianto termico funzionante con termosifoni e caldaia, nonché di impianto elettrico funzionante.

Non sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti termico, elettrico ed idrico.

Vi è Attestato di Prestazione Energetica: classe energetica E.

**Normativa urbanistica e regolarità edilizia** l'immobile si trova in una zona classificata dal vigente Piano regolatore del Comune di Fabriano "Zona A5 Nucleo Storico (art. 8.6 NTA)", nella quale è



ASTE GIUDIZIARIE

vieta la demolizione e ricostruzione, nonché l'aumento di volumetria fuori ed entro terra e la ristrutturazione edilizia di cui al punto d dell'art. 31 L. 47/78. Sono, invece, ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento igienico e conservativo con le prescrizioni meglio individuate e descritte in perizia.

La costruzione è antecedente al 1° settembre 1967.

L'immobile non risulta agibile.

Presso i competenti Uffici comunali, relativamente alla unità immobiliare in questione, risultano le seguenti richieste ed autorizzazioni edilizie:

- DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 per lavori di restauro e risanamento conservativo di un edificio ad uso magazzino;

- DIA prot. 2718 del 16.1.2007 variante in C.O. alla Dia prot. 33883 dell'1.8.2006 per cambio di destinazione d'uso di locali ad uso magazzino in n.nr. 2 abitazioni;

- DIA prot. 217707 del 17.4.2008 variante in C.O. alla DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 ed alla DIA prot. 2718 del 16.1.2007 fine lavori della pratica prot. 18750 del 23.4.2008.

per lavori di restauro e risanamento conservativo di un edificio ad uso magazzino;

Non veniva presentata nessuna richiesta di agibilità e l'appartamento risulta privo delle dichiarazioni di conformità e collaudo statico.

Successivamente è stata presentata:

- in data 29.5.2008 una DIA prot. 24359 per richiesta frazionamento di un fabbricato ad uso abitativo in 4 unità immobiliari;

- in data 4.6.2008 veniva sospesa dal Comune di Fabriano la DIA prot. 24359 del 29.5.2008 per richiesta documentazione integrativa;

- in data 19.6.2008 veniva presentata la variazione catastale nr. AN0130865 per suddividere l'edificio in 4 unità abitative e 3 locali accessori al piano primo sotto strada;

- in data 30.6.2009 veniva presentata al Comune di Fabriano una richiesta di annullamento della pratica DIA prot. 24359 del 29.5.2008.

Tenuto conto dell'annullamento della pratica DIA prot. 217707 del 17.4.2008, la situazione urbanistica regolare risulta quella approvata con la variante in c.o.c. alla DIA prot. 33883 dell'1.8.2006 e alla DIA prot. 2718 del 16.1.2007 e fine lavori prot. 18750 del 23.4.2008.

Attualmente l'appartamento risulta essere abusivo e deve essere sanato.

**Precisazione:** si fa presente che sull'immobile in questione esiste la trascrizione di un pignoramento precedente rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura (285/2022 R.G.Es.Imm.) avvenuta con formalità del 16/09/2011- rg 19051 r.p.12113 che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 311/2011 R.G.Es.Imm. - Tribunale di Ancona (stato della procedura passata in archivio). Si tratta pertanto di trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento e comunque onere a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione:** l'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.asteavvocati.it](http://www.asteavvocati.it).

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: € 20.357,27 (euro ventimilatrecentocinquantasette/27)**

**Offerta minima: € 15.268,00 (euro quindicimiladuecentosessantotto/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**



**INIZIO GARA: 09/10/2025 alle ore 09,45**

**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 4**

**Descrizione:** piena proprietà di un terreno della superficie complessiva di mq 55, sito in Fabriano, località Rocchetta Bassa s.n.c...

**Confini:** meglio specificati ed individuati in perizia.

**Parti comuni:** non vi sono parti comuni, né risultano presenti servitù.

**Identificazione catastale:** l'unità immobiliare risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Fabriano al Foglio 142, particella 170, superficie mq. 55, reddito dominicale 0, reddito agrario 0.

**Corrispondenza catastale:** il terreno risulta essere incolto ed inutilizzato, a ridosso di vari fabbricati.

**Normativa urbanistica e regolarità edilizia** il terreno si trova in una zona classificata dal vigente Piano regolatore del Comune di Fabriano "Zona B3b" la cui destinazione è regolata dall'art. 16 NTA.

**Precisazione:** si fa presente che sull'immobile in questione esiste la trascrizione di un pignoramento precedente rispetto a quello che ha dato origine alla presente procedura (285/2022 R.G.Es.Imm.) avvenuta con formalità del 16/09/2011- rg 19051 r.p.12113 che ha dato origine alla procedura esecutiva immobiliare n. 311/2011 R.G.Es.Imm. - Tribunale di Ancona (stato della procedura passata in archivio). Si tratta pertanto di trascrizione non cancellabile con il decreto di trasferimento e comunque onere a carico dell'aggiudicatario.

**Stato di occupazione:** il terreno risulta libero.

Il tutto come meglio precisato nella perizia di stima.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.asteavvocati.it](http://www.asteavvocati.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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: € 1.393,00 (euro milletrecentonovantatre /25)**

**Offerta minima: € 1.045,00 (euro millequarantacinque/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**INIZIO GARA: 09/10/2025 alle ore 09,45**

**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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08/10/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole**



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).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;



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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 285/2022 R.E. al seguente IBAN IT 73 L 01030 21300 000001745431 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 285/2022 R.G.E., lotto n....., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla



casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/10/2025 al 16/10/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali.



nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

\*\*\*\*\*

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. 285/2022 R.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 stipulato con l'esecutato, 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, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30 ovvero presso lo studio del professionista delegato, Avv. Daniela Baldinelli, con Studio in Senigallia (AN) alla via N. Abbagnano n. 3 tel. 071 7925768 – e.mail danielabaldinelli@gmail.com.

Si richiama il regolamento per la partecipazione alle vendite immobiliari telematiche delegate del Tribunale di Ancona – Sezione Esecuzioni Immobiliari, pubblicato sul sito del Tribunale [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it)

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Marcello Prato, il suo recapito telefonico è 07325610 - e-mail: [avv.marcelloprato@gmail.com](mailto:avv.marcelloprato@gmail.com). mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.



Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31;
- telefono: 0586/20141.
- e-mail: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

**La partecipazione alla vendita non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisito e l'eventuale applicazione dell'IVA.**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it-Ebay Annunci;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) dedicato alle vendite del Tribunale a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;
- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

Ancona, 01.07.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Daniela Baldinelli

