

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

Il sottoscritto Dott. Antonino Praticò, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 16/10/2024 nel procedimento esecutivo n. 76/2024 R.E. del Tribunale di Ancona a norma dell'art. 490 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®
AVVISAASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno **27 novembre 2025 alle ore 9:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei beni immobili di cui infra, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro parte nella relazione di stima 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.

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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI,

E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO 3 (corrispondente al "LOTTO 4" della relazione di stima depositata agli atti)

Intera piena proprietà delle seguenti unità immobiliari ubicate in edificio bifamiliare, dotato di corte comune, situato in Comune di Maiolati Spontini, in Via Monteschiavo n.17, in zona agricola E2 del detto Comune:

- appartamento ad uso abitazione posto al piano primo composto da quattro camere, un bagno, cucina, soggiorno, ripostiglio allo stato grezzo e tre balconi; comprensivo di cantina, cucina, wc e locale tecnico al piano terra e soffitta al piano terzo;

- garage sito al piano seminterrato di 33,00 mq lordi, raggiungibile attraverso passo carrabile su Via Monteschiavo.

il tutto censito nel vigente **Catasto dei Fabbricati** del Comune di **Maiolati Spontini**, al **Foglio 2** come segue:

- **particella 130 subalterno 4**, piano T-1-3, zona censuaria 2, Categoria A/2, Classe 3, vani 9, superficie catastale totale mq. 240 - totale escluse aree scoperte mq. 232, rendita catastale Euro 604,25;

- **particella 130 subalterno 2**, piano T, zona censuaria 2, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq. 29, superficie catastale totale mq. 34, rendita catastale Euro 74,89.

Secondo quanto risulta dalla relazione di stima in atti i detti immobili sono stati costruiti in virtù dei seguenti

titoli abilitativi edilizi

* concessione edilizia pratica n.88/1981 per costruzione casa rurale;

* concessione edilizia pratica n.102/1985 - variante;

* concessione edilizia pratica n.103/1987 per realizzazione di recinzione.

Secondo quanto indicato nella relazione di stima in atti:

- i detti immobili risultano regolari per la legge n° 47/1985,

- per quanto riguarda la pensilina nel quale alloggiano i pannelli fv va presentata autorizzazione presso gli uffici competenti e sanato lo stato dei luoghi: per un costo di euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00);

- la cucina al piano terra dell'appartamento risulta nelle planimetrie catastali ma non agli atti dell'ufficio tecnico; pertanto deve essere sanata; costo della regolarizzazione: euro 2.000,00 (duemila/00);

- esiste certificato energetico dell'immobile.

Gli immobili allo stato risultano occupati dall'esecutato

Prezzo base: euro 127.729,00

(centoventisettemilasettecentoventinove/00)

Offerta minima: euro 95.797,00

(novantacinquemilasettecentonovantasette/00)

cauzione: pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: euro 2.000,00 (duemila/00).

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 26 novembre 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, 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, 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) 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. 76/2024 R.E. al seguente IBAN: IT 07 X 08086 37350 000000704791, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 76/2024 R.G.E., LOTTO 3 - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte

dal professionista delegato solo nella data ed all'orario
dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente
l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la
durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 27 novembre 2025 al
giorno 4 dicembre 2025** (settimo giorno successivo a quello in
cui il professionista abbia avviato la gara), **ore 9:30.**

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha
la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo
prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo
grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal
caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato
direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante
assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura
Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 76/2024"; in caso di revoca
dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite
all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per
la procedura.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto
abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario,
l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs.

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

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

l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Dott. Antonino Praticò domiciliato presso il proprio studio in Falconara Marittima, Via Nino Bixio n. 98/a - Tel: 071/9161071 - Mail: info@notaopratico.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.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei

relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- inserimento di un annuncio di vendita tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" sui siti web www.subito.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it.

Falconara Marittima, li 29 settembre 2025

Il Professionista Delegato

notaio Antonino Praticò