

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

Il sottoscritto **dott. Francesco Cesari**, 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 06/03/2024 nel procedimento esecutivo n. 197/2023 R.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **11/11/2025 alle ore 12:15 per il lotto 1, alle ore 12:30 per il lotto 2, alle ore 12:45 per il lotto 4**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei **LOTTE nn. 1, 2 e 4** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che

giustificano la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560 3<sup>a</sup> comma 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

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

##### 1) Lotto 1 – DESCRIZIONE:

Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48. L'appartamento è posto al piano terra di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno. La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono mediocri anche esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale.

Confini: l'abitazione, posta al piano terra, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

**DATI CATASTALI**: Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

-Foglio 26; Particella 200, Sub.1; Cat.A2, Cl.3, Vani 6, Sup.cat.113,00 mq; Rend: € 325,37, Piano T.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**: non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne; pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00.



**PARTI COMUNI:** sottoscala al piano terra, scala coperta interna, piccolo portico all'ingresso della scala e corte circostante l'immobile.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** le condizioni di manutenzione sono mediocri anche esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.

**NORMATIVA URBANISTICA:** l'immobile ricade all'interno della zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: art.19/a Sottosona D1 di completamento produttivo: sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n.222/1973 del 15.06.1973 e dichiarato abitabile in data 29.10.1976.

Riferisce l'esperto stimatore che il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo stata rilasciata l'abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 516,00 di sanzione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'appartamento risulta libero.

**FORMALITÀ:** -iscrizione nn.9345/1915 del 11/04/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.04.2008, numero di repertorio 31166/7744 Notaio Guarracino Giuseppe sede Ostra (AN) capitale € 150.000,00 ipoteca totale € 300.000,00 durata 10 anni;

-iscrizione nn.18535/4406 del 12/08/2009, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.2009, numero di repertorio 32338/8498 Notaio Guarracino Giuseppe sede Ostra (AN) capitale € 164.000,00, ipoteca totale € 328.000,00 durata 20 anni;

-trascrizione nn.19547/13790 del 11/09/2023 nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/08/2023, numero di repertorio 3445 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**PRECISAZIONI:** il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

È presente agli atti l'APE con classe energetica "G" con validità sino al 02/02/2034.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda per approfondimenti.

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: € 35.579,00.**

**Offerta minima: € 26.685,00 (euro ventiseimilaseicentoottantacinque/00)**

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

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

**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.**

**2) Lotto 2 – DESCRIZIONE:** Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48.

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, tre camere e un bagno.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio realizzata negli anni 74/75.

L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono sufficienti, esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, l'impianto radiante dei termosifoni è presente ma non allacciato al gestore del gas. Sono inoltre presenti due pompe di calore per riscaldamento (tipo climatizzatore caldo/freddo) e boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale interna.

**Confini:** l'abitazione, posta al piano primo, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

**DATI CATASTALI:** Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

-Foglio 26; Part. 200, Sub.2; Cat. A/2, Cl.3, cons. 6,5 vani, sup.cat.128,00 mq; rend: € 352,48, piano

**1. CORRISPONDENZA CATASTALE:** non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne; non è riportato un balcone nella parte posteriore mentre quello anteriore viene riportato con una forma diversa; l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00.

**PARTI COMUNI:** sottoscala al piano terra, scala coperta, piccolo portico all'ingresso della scala e corte circostante l'immobile.

**STATO DI CONSERVAZIONE:**

le condizioni di manutenzione sono sufficienti, esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione.



**NORMATIVA URBANISTICA:** l'immobile ricade all'interno della zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: art.19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n.222/1973 del 15.06.1973 e dichiarato abitabile in data 29.10.1976.

Riferisce l'esperto stimatore che il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo stata rilasciata l'abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 516,00 di sanzione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:**

l'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura. Il contratto è stato sottoscritto in data 01/09/1999 ed avrà scadenza in data 31/08/2027, canone di locazione aggiornato pari ad € 165,07.

**FORMALITÀ:**

-iscrizione nn.9345/1915 del 11/04/2008, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07.04.2008, numero di repertorio 31166/7744 Notaio Guarracino Giuseppe sede Ostra (AN) capitale € 150.000,00 totale € 300.000,00, durata 10 anni;

-iscrizione nn.18535/4406 del 12/08/2009, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.2009, numero di repertorio 32338/8498 Notaio Guarracino Giuseppe sede Ostra (AN), capitale € 164.000,00 totale ipoteca € 328.000,00, durata 20 anni;

-trascrizione nn.19547/13790 del 11/09/2023, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/08/2023, numero di repertorio 3445 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**PRECISAZIONI:** il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma l'accesso avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, part.354.

È presente agli atti l'APE con classe energetica "F" con validità sino al 02/02/2034.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le

normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base: € 41.625,00.**

**Offerta minima: € 31.219,00 (euro trentunomiladuecentodiciannove/00).**

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

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

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.

**4) Lotto 4 – Il lotto quattro è composto da tre beni:**

a) Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48, piano T – 1 (bene denominato come n. 5 in perizia);

b) Rudere ubicato a Belvedere Ostrense, alla via Murello 48, piano T (bene denominato n.6 in perizia);

c) Terreno in Belvedere Ostrense (An) alla via Murello, piano T (bene denominato come n.7 in perizia).

a) Bene denominato in perizia n.5) Porzione di edificio colonico di remota costruzione in stato di abbandono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino, è costituito da più corpi di fabbrica presumibilmente realizzati in epoche differenti, comunque prima del 1967.

Completa la proprietà una corte comune con il bene n.6 e pertanto, facendo parte di un unico lotto è da considerarsi esclusiva.

L'edificio è pericolante, transennato e a rischio crollo, non è stato possibile accedervi.

**DATI CATASTALI:** Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

Foglio 26; Particella 358, Sub.2; Categoria C/2, Classe 6, Superficie cat. 168,00 mq; Rendita: € 132,21, Piano T-1, graffato: fg.26, mapp.10, sub.7 (magazzino).

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** riferisce l'esperto stimatore che non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale in quanto l'edificio è pericolante e l'accesso non è stato effettuato.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** edificio pericolante, transennato e a rischio crollo, non è stato possibile accedervi.

**NORMATIVA URBANISTICA:** l'immobile ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA: Art.23/a Sottozona E0 agricola.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sono stati reperiti atti abilitativi



presso l'ufficio tecnico comunale. Da intercorsi colloqui con lo stesso ufficio, riferisce l'esperto stimatore, che risulta possibile eseguire ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** l'immobile risulta libero.

**PRECISAZIONI:** il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

b) Bene denominato in perizia n.6) Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili in loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n.5.

**DATI CATASTALI:** Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense: Foglio 26; Particella 358, Sub.3; Cat.C2, Classe 1, Superficie cat.64 mq; Rendita: € 23,10, Piano T (magazzino).

**CORRISPONDENZA CATASTALE:** non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli archivi comunali. L'edificio non è fisicamente presente a causa di un crollo avvenuto pochi anni fa a seguito di evento atmosferico.

**STATO DI CONSERVAZIONE:** l'edificio è completamente crollato non vi sono segni visibili in loco.

**NORMATIVA URBANISTICA:** l'immobile ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA: Art.23/a Sottozona E0 agricola.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Non sono stati reperiti atti abilitativi presso gli archivi comunali. L'edificio è crollato e pertanto da intercorsi colloqui con l'ufficio comunale risulta possibile una ricostruzione previa verifica dei necessari standard urbanistici e basandosi sulle dimensioni riportate nella planimetria catastale, da un confronto con l'ufficio tecnico comunale l'aggiudicatario dovrà presentare pratica s.c.i.a. in sanatoria per l'avvenuta demolizione, il costo della pratica è stimabile in circa € 500,00 oltre sanzione di circa € 516,00. Solo successivamente, se si intende ricostruire il manufatto è possibile presentare richiesta di permesso di costruire.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile in quanto demolito.

**PRECISAZIONI:** il terreno su cui sorgeva l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

c) Bene denominato in perizia n.7) Appezamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile ad uso produttivo. Il terreno risulta non coltivato e libero da manufatti e cose.

Confini: il terreno confina su tre lati con immobili di proprietà dell'esecutato.

**DATI CATASTALI**: il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Belvedere Ostense:

Foglio 26, Part.355, Cat. seminativo 1, Sup. catastale 555,00 mq. (terreno) r.d. € 2,44, r.a. 2,58;

Foglio 26, Part.356, Cat. seminativo 1, Sup. catastale 107,00 mq. (terreno), r.d. € 0,47, r.a. € 0,50.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**: sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**NORMATIVA URBANISTICA**: Art.19/a, Sottozona D1, completamento produttivo; Art.23/a Sottozona E0 agricola.

**STATO DI OCCUPAZIONE**: non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Precisazioni: il terreno non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

**FORMALITÀ**: -iscrizione nn.18535/4406 del 12/08/2009, ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 10.08.2009, numero di repertorio 32338/8498 Notaio Guarracino Giuseppe sede Ostra (AN) capitale € 164.000,00, totale ipoteca € 328.000,00 durata 20 anni;

-trascrizione nn.19547/13790 del 11/09/2023, nascente da verbale di pignoramento immobiliare del 12/08/2023 Numero di repertorio 3445 emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Ancona.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<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: € 34.389,00.**

**Offerta minima: € 25.792,00 (euro venticinquemilasettecentonovantadue/00).**

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10 novembre 2025, 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 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, co. 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; trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;



- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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

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

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

**VERSAMENTO CAUZIONE.** L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 197/2023 R.G.E. al seguente IBAN:

**IT 45 G 01030 37350 00000 1380836**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 cpc.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 197/2023 R.G.E., LOTTO n. XX (indicare il numero di lotto prescelto) - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto 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 della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 197/2023"; 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



\*\*\*\*\*

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 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. Il G.E. dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del G.E., 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 il sottoscritto **dottor Francesco Cesari** domiciliato presso il proprio studio in Ancona alla via Bramante n.2 – Tel: 328/7071070 – Mail: [francesco.cesari@email.it](mailto:francesco.cesari@email.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: 02/800300 (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 se presenti;
- 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 Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale di Ancona.

Ancona li, 30 luglio 2025.

Il Delegato alla Vendita  
Dott. Francesco Cesari