

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

Il sottoscritto Avv. Simone Calderigi (c.f.: CLDSMN71B25A271N), 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 21/11/2025 nel procedimento esecutivo n. **269/2021 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **07/05/2026 alle ore 09:00**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1; alle ore 09:15 del LOTTO n. 2; alle ore 09:30 del LOTTO n. 3 e alle ore 09:45 del LOTTO n. 4**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), 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. 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.

Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento 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.

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

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

### **LOTTO 1**

Descrizione immobile (beni n. 1 e 2 perizia Ing. Novella Palandrani):

Diritto di piena proprietà. Bene 1) appartamento ubicato a Fabriano (AN), Frazione Argignano - Bassano 4/A, identificato al "*Catasto Fabbricati, Foglio 169, particella 145, sub. 1, Cat. A/4, Classe 4, Consistenza 6 vani, sup. catastale 117 mq, rendita 187,02, piano pt-s1*", sita al piano terra e primo, oltre al piano interrato di un edificio destinato a civile abitazione. L'edificio è stato realizzato precedentemente all'anno 1967 ed è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Il fabbricato è ubicato in un piccolo borgo residenziale a carattere rurale, per raggiungere i principali servizi quali posta, generi alimentari o farmacia è necessario muoversi con i mezzi. Nelle vicinanze dell'immobile è possibile parcheggiare gratuitamente l'automobile. L'appartamento in questione, costituito al piano terra da cucina-sala, una camera ed un bagno, al piano superiore due camere ed un ripostiglio; al piano interrato è presente una cantina, un magazzino ed un piccolo pollaio antistante il magazzino. Impianti: elettrico sotto traccia, per il riscaldamento degli impianti sono presenti dei termoconvettori, è presente un camino, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler, non è presente impianto a gas (la frazione non è raggiunta dalla fornitura), nella cucina è presente una bombola di metano che alimenta il piano cottura. Destinazione urbanistica: dal P.R.G. del comune di Fabriano - Tavola 02, l'edificio ricade in zona E - Agricola art. 29 N.T.A. (zona agricola - E); Bene 2) garage ubicato a Fabriano (AN), Frazione Argignano - Bassano 4/A, identificato al "*Catasto Fabbricati, Foglio 169, particella 145, sub 2, natura C/6 autorimessa o rimessa, consistenza 9 mq, piano T, Rendita catastale euro 15*". L'edificio è stato realizzato precedentemente all'anno 1967 ed è composto un piano fuori terra. Impianti non presenti.

Gli immobili risultano liberi.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Bene n. 1 - APPARTAMENTO

Dal P.R.G. del Comune di Fabriano - Tavola 02, l'edificio ricade in zona E - Agricola art. 29 N.T.A.

(Zona agricola – E)

Bene n. 2 – GARAGE

Dal P.R.G. del Comune di Fabriano – Tavola 02, l'edificio ricade in zona E – Agricola art. 29 N.T.A.

(Zona agricola – E)

### REGOLARITA' EDILIZIA

Bene n. 1 – APPARTAMENTO

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.

CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 10/03/1992 N. 5691/0461;

Certificazione energetica e dichiarazione di conformità. Esiste il certificato dell'immobile/APE.

Così come comunicato dal Comune di Fabriano, non è stato possibile reperire un certificato di abitabilità dell'immobile oggetto di perizia.

Bene n. 2 – GARAGE

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.

Certificazione energetica e dichiarazione di conformità. Non esiste il certificato dell'immobile /APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Presso gli uffici del Comune di Fabriano non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistiche relative al bene in oggetto. Inoltre nell'atto di compravendita si riporta che l'immobile è stato costruito precedentemente "al primo settembre 1967 e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o permesso di costruzione o autorizzazione".

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVC e nei siti internet preposti.

**Prezzo base: euro 18.045,00 (diciottomilaquarantacinque/00);**

**Offerta minima: offerta minima euro 13.534,00 (tredicimilacinquecentotrentaquattro/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore;**

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

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

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

## **LOTTO 2**

Descrizione immobile (beni n. 3 e 4 perizia Ing. Novella Palandrani e n. 1 perizia Arch. Paolo Sardella).

Diritto di piena proprietà (1/1).

I beni sono costituiti da tre terreni confinanti, siti nel Comune di Fabriano Frazione Argignano – Bassano, descritti al **Foglio 169, part. 80 – 81 – 107**. I terreni si trovano in zona a tessuto agricolo (Zona E – agricola) ed hanno una morfologia di spiccata pendenza.

La vendita non è soggetta ad IVA.

### **CONSISTENZA**

**Il terreno agricolo con particella 80:** superficie mq. 1464, reddito dominicale € 2,27, reddito agrario € 2.27, seminativo, Classe 3.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta essere classificato in zona E (art. 29.1 ZONA AGRICOLA – Ea delle NTA . art. 39.2 – VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI). Il terreno risulta essere incolto e si trova in una zona ripida.

Risulta libero.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Fabriano n. 0019612/2022 del 26/05/2022.

**Il terreno agricolo con particella 81:** superficie mq. 1556, reddito dominicale € 2,01, reddito agrario € 1,61, seminativo arborato, Classe 5.

Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta essere classificato in zona E (art. 29.1 ZONA AGRICOLA – Ea delle NTA . art. 39.2 – VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI). Il terreno risulta essere incolto e si trova in una zona ripida.

Risulta libero.

### **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o

alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Certificato di destinazione urbanistica del Comune di Fabriano n. 0019612/2022 del 26/05/2022.

**Il terreno agricolo con particella 107:** superficie mq. 3400,00, reddito dominicale € 6,15 reddito agrario € 5.27, seminativo arborato, Classe 4. Appezamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazione di Argignano e Bassano  
Sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Risulta essere classificato in zona E – art. 29 delle NTA ed è normato dalla L.R. 13 – 8 marzo 1990. Una porzione di bene ricade inoltre nella fascia di tutela dei corsi d'acqua zona ViCa-art. 41 delle NTA.

Risulta libero.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVC e nei siti internet preposti.

**Prezzo base: euro 3.792,00 (tremilasettecentonovantadue/00);**

**Offerta minima: offerta minima euro 2.884,00 (duemilaottocentottantaquattro/00),** pari al 75% del prezzo base;

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

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

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

### **LOTTO 3**

Descrizione immobile (beni n. 6, 7 e 8 perizia Ing. Novella Palandrani).

Diritto di piena proprietà (1/1).

Il bene è costituito da terreno agricolo e due fatiscenti fabbricati insistenti su di esso, siti nel Comune di Fabriano, Frazione Argignano – Bassano, identificato al **Foglio 169, particelle 594 – 595 – 596.**

All'interno della Particella 594, sono riportate due particelle del catasto terreni (partt. 595, 596) le quali dovranno essere catastalmente soppresse per demolizione totale.

Il terreno si trova in zona a tessuto agricolo (Zona E – zona agricola) ed ha una morfologia di pendenza.

I due immobili, locali adibiti a magazzino (foglio 169, Part. 595 e 596) sono al piano terra. Il locale predetto riversa in condizioni di degrado totale e l'immobile si trova a ridosso della scarpata



prospiciente la strada comunale e risulta inglobato nella vegetazione.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Presso il Comune di Fabriano non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistiche relative al bene in oggetto. Nell'atto di compravendita avvenuto il 23 luglio 2004 si fa riferimento, tra l'altro, alla particella del catasto terreni n. 88 (Poi convertita in part. 594 – variazione del 25/08/2011 Prat. N. AN182125 in atti dal 25/08/2011). Il locale in oggetto si trova all'interno della particella 594 (ex 88).

La particella 595, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 30, superficie 33 mq, Rendita 21,69, piano t, l'immobile è in pessimo stato di conservazione. Normativa Urbanistica dal PRG del comune di Fabriano -Tavola 02. L'edificio ricade in Zona E –Agricola art. 29 NTA (Zona Agricola E)

La particella 596, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 42, superficie 47 mq, Rendita 30,37, piano t, l'immobile è in pessimo stato di conservazione, è visibile un importante crollo di un lato della copertura. Normativa Urbanistica dal PRG del comune di Fabriano -Tavola 02. L'edificio ricade in Zona E –Agricola art. 29 NTA (Zona Agricola E) .

L'immobile risulta libero.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVC e nei siti internet preposti.

**Prezzo base: euro 777,00 (settecentosettantasette/00);**

**Offerta minima: offerta minima euro 583,00 (cinquecentoottantatre/00),** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore;

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

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

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

#### **LOTTO 4**

Descrizione immobile (bene n.5 perizia Ing. Novella Palandrani).

Diritto di piena proprietà (1/1).

Il bene consiste in un appezzamento di terreno censito al Catasto terreni al **Foglio 169, Part. 87**, superficie ha are ca mq. 1158,00, reddito dominicale € 0,6, reddito agrario € 0,45, seminativo arborato, Classe 6, del Comune di Fabriano Frazione Argignano – Bassano, . Risulta essere classificato in zona E (art. 29.1 – ZONA AGRICOLA – Ea delle NTA art. 39.2-porzione in VERSANTI POTENZIALMENTE INSTABILI e porzioni in VERSANTI POTENZIALMENTE

INSTABILI A MAGGIOR PROB.) come meglio descritti nel paragrafo “Normativa Urbanistica” della presente perizia. Attualmente il terreno risulta essere incolto e si trova in una zona lievemente pendente.

Normativa urbanistica: La destinazione urbanistica dell’area distinta al Catasto terreni del comune di Fabriano è la seguente:-PRG Sottozona Zina Ea Articolo NTA 29.1 PTG. Versanti potenzialmente instabili Zona: ViVPI Art. NTA 39.2.

L’immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Fabriano n. 0019612/2022 del 26/05/2022.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L’immobile è libero.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVC e nei siti internet preposti.

**Prezzo base: euro 342,00 (trecentoquarantadue/00).**

**Offerta minima: offerta minima euro 257,00 (duecentocinquantesette/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all’euro superiore;**

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

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

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

\*\*\*\*\*

Gli 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 acui 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 06/05/2026, 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 4e 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 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;



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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente; e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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*

- 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 al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

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

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

### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza. Nessuna responsabilità potrà essere abilitata 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.

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. 269/2021 R.Es. al seguente **IBAN: IT 67 L 01030 02600 000001824223**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 269/2021, R.G.E., LOTTO N.\_\_\_\_- 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 dall'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 DPR447/2000. 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)

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.

**Esame delle offerte.**

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](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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibile le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara; i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### **Deliberazione sulle offerte**

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

### **Gara tra gli offerenti**

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 da parte del professionista delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo e quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0 ad € 100.000,00 di stima degli immobili il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00 da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

### **Aggiudicazione**



Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

#### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 (50%) di compenso spettante al professionista delegato *ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015* (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICLAGGIO**

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci ( a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona ), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, 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. 269/2021"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Simone Calderigi, domiciliato presso il proprio studio ad Ancona, in Corso G. Garibaldi n. 96 – Tel: 071.53032 – Mail: [simonecalderigi@gmail.com](mailto:simonecalderigi@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 In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it))

**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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social media (face book ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona lì, 26/01/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Simone Calderigi

