

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

Il sottoscritto Avv. Caterina Soricetti, 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 31/10/2024 nel procedimento esecutivo n. 277/2023 R.E. Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **30/10/2025 alle ore 12:45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona della proprietà del **LOTTO n. 1/unico** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 giustifichino 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 cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

#### 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)

**DATI CATASTALI:** identificato al catasto Fabbricati - Fg. 16, Part. 38, Sub. 1, Categoria A7

**DESCRIZIONE:** appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Guglielmo Marconi n. 123

(l'immobile è situato in una zona prevalentemente commerciale/industriale con presenza di alcuni edifici residenziali in prossimità della Strada Statale SS 76 della Val D'Esino (superstrada) che si estende perpendicolarmente alla costa fino all'Umbria, ma in prevalenza gli edifici nella zona hanno carattere di capannone industriale, destinato alla vendita o alla produzione. Si trova a circa 3,5 km dal centro di Falconara Marittima e dalla linea ferroviaria Ancona-Pescara (stazione di Falconara Marittima), il centro abitato di Castelferretti, frazione di Falconara Marittima, si trova a circa 1,5 km, il casello autostradale di Ancona Nord - Jesi è situato a circa 3 km e l'aeroporto Raffaello Sanzio si trova a circa 3,5 km).

**CARATTERISTICHE DEL BENE OGGETTO di STIMA** Il bene oggetto di stima occupa una porzione di un edificio residenziale articolato su due piani fuori terra più seminterrato e sottotetto, più precisamente trattasi di: •un'unità immobiliare al piano terra e seminterrato, utilizzato come abitazione.

L'edificio è posizionato su un lotto di terreno composto da più particelle catastali: la 38 (particella oggetto di stima per il solo sub.1), la 617, la 618 e la 619 (particelle non oggetto di stima). La particella 38 ha una superficie di 2.369 mq (dato tratto da visura catasto terreni), la particella 616 ha una consistenza catastale di 79 mq, la particella 617 ha una consistenza catastale di 3.297 mq, la particella 618 ha una consistenza catastale di mq 1.446 mq e la particella 619 ha una consistenza di 5 mq. Non vi sono delimitazioni fisiche, se non ai confini con le altre proprietà. Sul lotto sono presenti altri due manufatti, sul retro dell'edificio destinato ad abitazione, rispetto alla strada.

Rispetto a via Marconi, l'edificio principale in cui è presente l'appartamento oggetto di stima, è ben arretrato, ha forma regolare ed è circondato da una corte comune (particella 38, sub. 3) in parte pavimentata (a contatto con l'abitazione), in parte asfaltata per la circolazione delle auto e per l'accesso ai garage (contraddistinto da altri subalterni) ed in parte a verde con aiuole bordate da muretti, in mattoni faccia a vista in comune con le altre unità immobiliari: dell'edificio principale (sub. 2) e dei box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9) e del locale di deposito (sub. 10). Risulta la fognatura delle acque piovane.

Dalle superfici dedotte dalle visure catastali si ricava che la corte comune, distinta al sub. 3 (bene comune non censibile) ha una superficie di circa 1.838 mq. Al piano primo è presente un'altra unità immobiliare (sub. 2) che occupa anche il piano sottotetto alla quale si accede da scala esterna posizionata sul fronte dell'edificio. Nel lotto, sul retro al confine con la proprietà limitrofa è presente un altro manufatto che ospita alcuni box auto (sub. 4, 5, 6, 7, 8, 9), ed un locale di deposito (sub. 10), costruito successivamente all'abitazione. Il lotto così composto confina con area artigianale a Nord, strada pubblica (via G. Marconi) a Sud-Est, campo agricolo a Sud-Ovest e a Nord. Analizzando la singola particella 38, questa confina su tre lati, Est, Sud ed Ovest con area urbana della stessa proprietà, sul retro, lato nord con altra proprietà (part. 618). La particella 617 è a verde e non è fisicamente delimitata rispetto alla particella 38; indicativamente si può ritenere che sono posti a livello di delimitazione delle particelle un muretto in mattoni a lato del vialetto di ingresso e una cigliatura a terra sempre in mattoni che delimita l'area a verde della part. 617 da quella asfaltata della part. 38. Si accede alla particella 38 dalla particella 617, dove è situato l'accesso carrabile da via Marconi, unico accesso.

Seppur in buono stato, l'appartamento necessita di piccole sistemazioni ed è privo attualmente di garage.

**REGOLARITÀ EDILIZIA:** L'immobile non 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.

#### **DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO E DELLE PARTI ABUSIVAMENTE REALIZZATE:**

L'edificio di cui trattasi consta di un piano seminterrato, di n. 2 piani fuori terra e di un sottotetto.

Il piano seminterrato, destinato a cantina, ripostiglio e garage, è accessibile mediante scala interna all'edificio e tramite rampa di accesso esterna.

Esso è costituito da un unico locale per complessivi mq. 198,29 lordi, allo stato grezzo, dal quale è stata ricavata anche la centrale termica. l'altezza interna del seminterrato, misurata da pavimento a soffitto, è di ml. 2,50. Il piano terra e piano primo costituiscono due appartamenti distinti, con accessi indipendenti e con stanze di altezza interna di ml. 3. L'appartamento al piano terra è costituito da n. 6 vani utili, più accessori. Le finiture di entrambi gli appartamenti sono di tipo civile su uno standard medio-alto.

Le parti abusivamente realizzate sono quelle prima descritte riscontrate in sede di sopralluogo, come meglio indicate in perizia cui si rinvia.

Dalla relazione, gli abusi rilevati dal Comune di Falconara Marittima e fiscalizzati riguardanti l'unità immobiliare in oggetto sono quindi i seguenti:

- costruzione di un piano seminterrato ad uso cantina e garage;
- tamponatura di un terrazzo veranda al piano primo e terra e utilizzazione di locali di risulta ad abitazione.

Si specifica che il piano terra è per intero un appartamento. Sempre dalla relazione di stima, si verifica che la sanzione è stata pagata sull'intera superficie dell'unità residenziale, pari a 19,29 mq a piano, considerata al piano seminterrato come cantina, ripostiglio e garage e al piano rialzato (definito piano terra) come appartamento; per cui l'unità immobiliare è stata fiscalizzata con tali destinazioni d'uso.

Nel "verbale di visita Tecnico-sanitaria per abitabilità" del 04/04/1980, relativo alla pratica n. 251 del 1974 è riportato che al piano rialzato sono presenti 8 camere o vani, una cucina, un gabinetto con bagno ed un gabinetto per un totale di n. 11 vani ed al piano seminterrato 3 locali vari.

Si è proceduto alla fiscalizzazione dell'abuso al posto della demolizione delle opere abusive (in analogia con l'art. 34 comma 2 del DPR 380). Il bene in oggetto risulta quindi vendibile ma non è regolare dal punto di vista urbanistico.

Su tale bene si possono effettuare interventi solo fino alla tipologia della manutenzione straordinaria, non si possono effettuare, ad esempio, interventi come la ristrutturazione edilizia o la demolizione con ricostruzione, in quanto non c'è la regolarità urbanistica del volume realizzato in più. Rimane la possibilità di condonare tale volume, ma al momento non è attivo nessun condono edilizio.

**REGOLARITÀ URBANISTICA:** non vi è corrispondenza tra stato autorizzato e stato realizzato. Il bene è vendibile come civile abitazione ma non è regolare e non si può regolarizzare nella destinazione d'uso del piano terra.

Si considera come stato autorizzato quello successivo alla fiscalizzazione dell'abuso. Non avendo una planimetria urbanistica di quanto fiscalizzato, si prende come planimetria dello stato autorizzato, quella di primo accatastamento del 11/07/1980. La licenza edilizia era stata rilasciata per un fabbricato rurale e il fabbricato insiste in area di PRG a destinazione produttiva che non prevede il residenziale. Ciò si ripercuote sulla possibilità di sanatoria della destinazione d'uso.

Per i volumi fiscalizzati, è possibile attuare lavori solo fino alla manutenzione straordinaria e ciò si ripercuote anche sulla possibilità di sanatoria, anche sulla destinazione d'uso.

Per il piano rialzato, la diversa distribuzione interna è sanabile con CILA in sanatoria; per quei vani in cui non è soddisfatto il requisito illuminotecnico dell'1/8 della superficie calpestabile come superficie vetrata, è possibile ripristinare la situazione riportata nella planimetria catastale o, in alternativa, aumentare la superficie finestrata, allargando o aumentando l'altezza delle bucatore esistenti. Tale lavorazione rientra appunto nella manutenzione straordinaria.

Non è possibile regolarizzare il cambio di destinazione d'uso del piano rialzato, in quanto in zona produttiva è possibile solo l'abitazione del custode e non si possono avere nuove residenze, per cui per la porzione presente nella licenza edilizia, come volume rimarrà fiscalizzato l'uso a residenza; per l'altra porzione, quella licenziata come portico, rimarrà la fiscalizzazione come volume e come uso residenziale.

Per il piano seminterrato, la unica rappresentazione è quella catastale, le destinazioni d'uso dovranno essere quelle contenute nella fiscalizzazione e nella planimetria catastale. Dovranno essere tamponate tutte le aperture non presenti in detta planimetria. Si conta di dover chiudere 6 finestre. Non potranno essere mantenuti i bagni, in quanto non si ha l'altezza media di 2,40 metri, neanche con l'utilizzo delle tolleranze, previste dalle modifiche al testo unico apportate dalla conversione in legge del Decreto Salva-Casa (in particolare, la tolleranza del 2% in base all'art. 34-bis, comma 1-ter), per cui dovranno essere rimossi doccia, wc e bidet, potendo lasciate il lavabo, compatibile con una destinazione a cantina o ripostiglio. Dovrà essere rimossa la cucina presente nel seminterrato, non essendo compatibile con la destinazione d'uso (vani accessori).

L'unità immobiliare dovrà essere dotata di posto auto su corte privata o in autorimessa. Non avendo un garage. Dovrà quindi essere adibito a garage una porzione del locale cantina, in corrispondenza dell'ingresso sulla rampa. La rampa inoltre dovrà essere ripristinata, con la rimozione dei gradini.

Saranno quindi da contabilizzare le seguenti opere al piano seminterrato:

- rimozione sanitari bagni e modifiche impianti adduzione e scarico acque, ripristino pavimenti e rivestimenti: € 2.000,00 + IVA

- rimozione n. 6 finestre a tamponamento delle aperture: € 400,00 cad. x 6 = € 2.400,00 + IVA.

Si considera la possibilità di mantenere la porta di ingresso e gli scuroni esistenti, salvo eventuali modifiche per garantire la possibilità di ingresso con l'automobile dalla rampa, la conformità della pendenza e la larghezza della stessa per un accesso carrabile. In alternativa, dovrà essere valutata la possibilità di uso dello spazio privato esterno in fondo alla rampa.

- rimozione cucina e modifiche impiantistiche: € 700,00 + IVA

- realizzazione di parete di separazione con porta tra vano garage e vano cantina con scala per il piano rialzato: € 1.000,00 + IVA

- demolizione gradini e rifacimento di rampa: € 3.550,00 + IVA

- spese tecniche € 1.600,00 + IVA

La regolarizzazione per la distribuzione interna dei due piani potrà avvenire con unica CILA in sanatoria con la corresponsione di € 1000,00 di sanzione (art. 6 bis, comma 5).

In ogni caso il valore di stima sotto riportato (i.e. prezzo base) risulta più basso in quanto tiene già in considerazione della decurtazione delle spese stimate da sostenere per la regolarizzazione urbanistica

dell'unità immobiliare.

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE:** rispetto a quanto indicato nella perizia di stima, si segnala che il locatore ha comunicato in data 23/7/2024 risoluzione anticipata dal contratto di locazione insistente al piano terreno e seminterrato e, pertanto, attualmente, il piano seminterrato è libero mentre il piano terra è occupato dalla debitrice unitamente alla di lei famiglia.

**FORMALITA':** gli oneri della cancellazione delle formalità sono 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>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</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: 175.106,25 (Euro centosettantacinquemilacentosei/25);**

**Offerta minima: 131.330,14 (Euro centotrentunomilatrecentotrenta/14 - pari al 75% del prezzo base così come ridotto);**

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

**Rilancio minimo di gara: 2.000,00**

**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.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 29/10/2025, 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).

A pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Ancona. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria responsabilità - si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

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

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
  - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento 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 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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 277/2023 R.E. Tribunale di Ancona al seguente **IBAN: IT51S0849137280000140000821**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 277/2023 R.G.E., LOTTO 1/UNICO - 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata**



**connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari 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 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.

#### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale



prevista per le dichiarazioni false o mendaci ( a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona ), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° 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. 277/2023 Tribunale di Ancona"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il

creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso



importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre

I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv Caterina Soricetti** domiciliato presso il proprio studio in Corso Mazzini n. 148, Ancona – Tel: 3467393637 – Mail: [avvcaterina.soricetti@gmail.com](mailto:avvcaterina.soricetti@gmail.com) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

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

Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- 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) email: assistenza@astetelematiche.it; /// 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;

**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, Idealista.it e 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.

Ancona li, 30/07/2025

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il Professionista Delegato

**Avv. Caterina Soricetti**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®