

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Avv. Roberto Catani** (C.F.: CTNRRT76M08E388E), professionista delegato alla vendita, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24.02.2026 nel procedimento esecutivo n. **113/2025 R.G.ES.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 OTTOBRE 2026** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, procederà alla vendita telematica asincrona del **LOTTO UNICO alle ore 9.00** lotto meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, e di seguito identificati, 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 dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e 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 ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA", con espresso riferimento alle risultanze della Perizia.

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 18, piano S1-T-1. Fabbricato di civile abitazione da cielo a terra dotato di accesso indipendente sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 18, costituito da cantina, cisterna-lavanderia e centrale termica a piano primo sottostrada, locali d'abitazione ai piani terra e primo con annessa terrazza scoperta al pian terreno; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 207, categoria A/3, Classe 3, consistenza 9 vani, piano S1-T-1, Superficie Catastale Totale: 158 mc, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 151 mc, rendita catastale euro 488,05, confinante con strada pubblica Via Trieste, particella 217, strada pubblica Via Rocchetta, ragioni particella 206, salvo altri. L'immobile in oggetto è ricompreso in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato ricade in Sottozona B3 R -AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli.

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

L'unità immobiliare è in generale in discreto stato considerata anche l'epoca di costruzione per ciò che riguarda gli esterni e in buono stato di conservazione per ciò che riguarda gli interni della porzione abitativa; in cattivo se non pessimo stato per quanto concerne i locali adibiti a ex centrale termica, ex cisterna gasolio wc-lavanderia, il sottoscala, e la cantina al piano S1. Peraltro tali pertinenze risultano non di facile ispezione data la presenza di materiale di ogni genere ivi ammassato. Non si segnalano lesioni e/o filature di rilievo ai diversi piani sui muri portanti eccezion fatta per un distacco della muratura del vano scala esterna lato via Rocchetta. Sempre lungo il prospetto prospiciente la via Rocchetta e nella cantina sono evidenti segni di degrado di intonaci e tinteggiature esterne e interne dovute a infiltrazioni d'acqua dal terreno e/o a fenomeni dovuti all'umidità di risalita che imbibisce le murature portanti. Preme evidenziare come a seguito dell'accesso agli atti risultino essere stati dichiarati dall'attuale proprietà ed ultimi in ordine cronologico, i soli interventi edili per modifiche interne ed esterne come meglio descritti nella Relazione Tecnica Illustrativa allegata alla DIA n.914 del 22.07.2006.

L'immobile risulta essere sostanzialmente non conforme alla documentazione urbanistica e alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

Sono presenti difformità catastali sanabili presentando all'Agenzia del Territorio (contestualmente alla SCIA in sanatoria in Comune) delle planimetrie catastali aggiornate con una spesa prevista di 4000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e per diritti e bolli catastali.

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (DIA Prot. n.5982 del 22.07.2006).

Le difformità riscontrate rispetto alla tavola di progetto (stato attuale- stato modificato) che risulta allegata alla pratica edilizia di cui sopra riguardano:

A piano terreno: difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti la terrazza (soprastante la cantina); nella cucina assenza di un gradino della scala che adduce alla terrazza, rilevata differente larghezza e posizione della finestra; assenza del passaggio tra il vano cucina ed il retro-cucina (è stato richiuso); presenza di ulteriore apertura di forma semicircolare realizzata tra cucina e soggiorno; restringimento della finestra del bagno e mancata rappresentazione di una spalletta al limite della finestra stessa; difformità di ogni tipo interessano i vani soggiorno, scala interna e camera: differenti dimensioni trasversali dei

locali, riscontrata assenza dei muri maestri rappresentati tra la scala che adduce al piano primo e soggiorno - camera che di fatto vanno a costituire un openspace come anche nella posizione delle aperture (finestre) che si affacciano sulla via Trieste; differente forma (non rettilinea ma ad L) della scala di cui sopra con presenza di una colonna in acciaio sulla sinistra della rampa stessa (cfr. documentazione fotografica foto n.12 allegata); differente posizionamento passaggi sul muro centrale di spina. Inesistenza di un muro che, fungendo da parapetto, costeggia la scala esterna (errata rappresentazione grafica); errato numero di gradini rappresentati (9 in luogo degli 11 esistenti). Errata rappresentazione planimetrica del garage (indicato quale Bene 2 della presente perizia e trattato nella relativa sezione).

Al piano primo: analogamente al PT difformità planimetriche (diversa conformazione in pianta) riguardanti praticamente tutti i vani principali e secondari; difformità dimensionali e nel posizionamento delle aperture esterne e dei passaggi interni; differenti dimensioni trasversali delle due camere, del corridoio e longitudinale del bagno; riscontrata rilevante difformità riguardo ai muri maestri lungo la scala (dimensione trasversale 15cm misurati in luogo dei 40 cm circa in rappresentazione grafica dello stato attuale e modificato); la scala che adduce al piano primo come a quello sottostante presenta una conformazione diversa da quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto (stato attuale- stato modificato).

Nella cantina al piano sottostrada risulta essere stato realizzato un soppalco con struttura in travi di legno e tavolato di recente realizzazione della superficie di circa 10 mq che va a gravare sulle murature perimetrali e del quale non si trova menzione ovvero rappresentazione grafica alcuna nelle diverse pratiche urbanistiche rinvenute con accesso agli atti.

Nella documentazione rinvenuta risulta essere assente un elaborato grafico dei prospetti e delle sezioni del fabbricato allo stato di progetto e allo stato modificato. Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità. Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termosanitario.

Sono presenti delle difformità (anche strutturali) sanabili presentando in comune una SCIA in sanatoria (accertamento di conformità semplificata) ai sensi dell'articolo 36-bis del DPR 380/01.

DESTINAZIONE URBANISTICA: Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: ART. 44 - Sottozona B3 R – AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI.

Bene N° 2 Porzione d'immobile ubicato a Trecastelli (AN) - Via Trieste n. 20, piano T. Porzione di immobile adibito a magazzino dotato di accesso pedonale (non carrabile) con esigua corte esclusiva ubicato al PT di immobile di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Trieste n. 20; censito al Catasto Fabbricati al Foglio 2, Particella 206, sub. 5/sub. 7, categoria C/6, Classe 2, consistenza 21 mc, piano T, Superficie Catastale Totale: 25 mc, rendita catastale euro 26,03, confinante con strada pubblica Via Trieste, vano scala, ragioni sub. 6, mappale 207, salvo altri. L'unità in oggetto è ricompresa in una serie di fabbricati in linea e ubicato in prossimità del Centro Storico del capoluogo (Ripe), in zona centrale a prevalente destinazione residenziale, ben servita, essendo il fabbricato dotato di tutti i servizi e le infrastrutture della città; in zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali e spazi destinati a verde pubblico. Urbanisticamente il fabbricato

ricade in Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI - la quale è regolamentata dall'ART. 44 delle vigenti NTA del PRG di Trecastelli. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione. Diversamente quello dell'unità in oggetto è pressoché scadente. Il livello delle finiture e impianti è inadeguato e degradato: porzioni di intonaco sono mancanti e/o deteriorate per effetto di infiltrazioni e di umidità di risalita; gli infissi sono da ripristinare e/o sostituire integralmente come pure l'impianto elettrico.

L'immobile risulta essere sostanzialmente non conforme alla documentazione urbanistica e alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Trecastelli (ex Ripe).

Non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (Denuncia di Inizio Attività Prot. n.5982 del 22.07.2006)

Non esiste attestazione/dichiarazione di agibilità.

Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico nello specifico).

Le difformità riscontrate riguardano oltre ad una diversa conformazione planimetrica anche varie discrepanze nelle misure interne in particolare in senso longitudinale, essenzialmente l'uso diverso (destinazione) che oggi viene fatto dell'immobile di fatto adibito a magazzino, anche e per l'effetto delle modifiche apportate, senza autorizzazione/permesso alcuno, al fronte del fabbricato: nella realtà non vi è allo stato attuale la possibilità di accedere dalla strada pubblica via Trieste ove, come già riferito, è stato realizzato un marciapiede ed è stato parzialmente richiuso l'ex accesso carrabile una volta presente e realizzata al suo posto una finestra ed un portoncino di ingresso.

Sono dunque presenti difformità sanabili presentando in Comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01. L'oblazione a carico del committente per la CILA in sanatoria è di 1.000,00 €; occorrendone ulteriori 1.000,00 € onnicomprensivi per spese tecniche e certificazione di agibilità finale.

Destinazione urbanistica: L'immobile è porzione di un fabbricato residenziale individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: Trattasi di fabbricato di civile abitazione da cielo a terra individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente al seguente articolo: ART. 44 - Sottozona B3 R - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO EDIFICI ESISTENTI.

Ad integrazione di quanto sopra si rimanda, ad ogni modo, alla perizia integrativa in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, sesto 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.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 55.275,00 (cinquantacinquemiladuecentosettantacinque/00)

Offerta minima: € 41.456,00 pari al 75% del prezzo base.

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.

Offerte d'acquisto.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14 OTTOBRE 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (**persona giudica**), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino 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, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 con numero di CRO) 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 (ovvero la richiesta c.d. "prima casa" o in alternativa la richiesta di applicazione del "prezzo valore") ovvero altre agevolazioni spettanti, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia 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 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;

- 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).

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 a "Tribunale di Ancona procedura esecutiva 113/2025", al seguente IBAN: IT13G0303221200010001219320, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale:

"Proc. Esecutiva n. 113/2025 R.G.E., lotto 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.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari)

sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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 ammissibili 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

Deliberazioni sulle offerte

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

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) 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 deliberazione 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 fra 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 ricevute.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni dal 15.10.2026 al 22.10.2026 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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.

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 www.astetelematiche.it 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.

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.

Entro 10 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. Si rammenta che l'offerente è tenuto al pagamento, oltre che delle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un **contratto di finanziamento** con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 113/2025 R.E. Immobiliari*"; 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.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Maggiori informazioni potranno essere assunte presso il Custode **Avv. Roberto Catani**, domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via I Maggio 150/b, Tel. 071/9946500; - mail: roberto@robertocatanistudio.eu.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- 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;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima sul sito internet www.astalegale.net.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, li 06.07.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Roberto Catani