

UFFICIO VOLONTARIA GIURISDIZIONE**Avviso di vendita immobili con asta asincrona telematica**

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), nella qualità di socio della Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., soggetto specializzato incaricato dal Sig. Giudice Onorario Dott. Leonardo Fava, in funzione di giudice tutelare del Tribunale di Ancona alla vendita dell'immobile nel procedimento n. R.G. 129 – 2 / 2021, giusta autorizzazione in data 25/10/2024,

AVVISA

che il giorno **12 GIUGNO 2025** alle ore **10,30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della parte venditrice.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

Intera piena proprietà del seguente immobile – abitazione monofamiliare e magazzino posti in Comune di Ancona, frazione Poggio contrada Campana n. 141.

Abitazione - Comune di Ancona - Catasto Fabbricati:

Foglio 148 particella 129 sub 9 - cat. A/7 cl. 3 – vani 16 - rendita € 2.272,41

Foglio 148 particella 129 sub 8 - cat. C/2 cl. 2 – mq 59 - rendita € 344,32

Descrizione dell'immobile.

L'immobile consiste in un edificio monofamiliare con magazzino staccato e corte circostante, posto nella campagna di Poggio di Ancona. L'edificio in origine era un'abitazione colonica, successivamente trasformata in villino. La posizione è lungo il versante della collina, in posizione discreta.

Il villino è distribuito sui piani terra e primo, ha struttura portante in muratura e solai in legno. La ristrutturazione eseguita nel 2011 ha portato ad una costruzione molto ben distribuita negli ambienti, sia principali che di servizio. L'immobile è dotato di ascensore.

L'abitazione è composta da un grande vano giorno, che funge anche da ingresso, a fianco vi è la cucina, poi scendendo una rampa di scale, si accede alla zona verso valle, dove abbiamo una grande camera, i locali lavanderia, il bagno di servizio e la centrale termica. La stessa scala che conduce al piano verso valle, salendo conduce ad una zona notte, composta di tre camere e altrettanti bagni. Nella parte di fabbricato verso valle, sono presenti altri vani, non comunicanti con la porzione sopra descritta, ma dotati di accesso autonomo dal giardino. Questa porzione di fabbricato risulta composta di quattro vani e di due bagni. Le finiture di tutto il villino sono di qualità, con pavimenti in gres porcellanato di ottima fattura, parquet, infissi interni ed esterni di qualità, soffitti della copertura con legno a vista, pareti del salone in pietra stuccate a vista, impianto di aspirazione in tutti gli ambienti. Impianto di riscaldamento con caldaia a metano e convettori ad aria. Nel complesso un'ottima costruzione, con un grande giardino che circonda completamente gli edifici presenti. Vi sono poi altre due costruzioni, un magazzino e un vecchio ricovero animali. Il magazzino è realizzato in muratura di blocchi in laterizio, intonacati all'interno ed all'esterno, con copertura in lastre di cemento ondulate, presumibilmente in Eternit, appoggiate su struttura metallica. L'altra costruzione è una vecchia porcilaia, in condizioni precarie e che è stata appunto recintata, in quanto prossima al crollo totale.

Autorizzazioni Edilizie

L'immobile risulta realizzato ante 1967 ed è stato ristrutturato con regolare Permesso di Costruire n. 2008146 del 04/10/2007, cui è seguita Autorizzazione Paesaggistica n. A2012017 del 26/07/2011.

Individuazione P.R.G.

L'area in cui ricade l'edificio è denominata zona E – zona agricola – ricompresa nel Parco del Conero.

Attestato Energetico

L'Attestato di Prestazione Energetica pone l'edificio in classe B.

Conformità catastale

Le unità immobiliari in stima risultano conformi alle planimetrie catastali in atti.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima del Geom. Maurizio Paciarotti pubblicata.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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 asta base: € 900.000,00 (euro novecentomila/00)

Offerta minima: € 850.000,00 (euro ottocentocinquantamila/00)

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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 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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 11 giugno 2025 (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, 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.

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 termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 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 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione per la partecipazione alla gara, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a ASTE AVVOCATI ANCONA al seguente IBAN IT08X0103002600 0000639094 47, tale importo, una volta avvenuta l'aggiudicazione, sarà pertanto trattenuto in acconto prezzo o trattenuto ai sensi dell'art. 1382 CC in caso di decadenza dell'aggiudicatario a seguito del mancato versamento del prezzo nel termine stabilito.

Il bonifico, con causale "procedimento ADS R.G. n. 129/2021, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista nominato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 12/06/2025 al 19/06/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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.

Si precisa, altresì, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese e imposte relative al trasferimento dell'immobile, nonché i compensi relativi alla vendita, oltre iva se dovuta, saranno a carico dell'aggiudicatario, come sotto specificati; gli Onorari delle operazioni d'asta - nonché le spese di pubblicità - sono a completo carico dell'aggiudicatario, e sanno calcolati in percentuale al prezzo finale di aggiudicazione dei beni immobili, come segue: da € 0,00 ad € 199.999,00 4,00% - da € 200.000,00 ad € 499.999,00 3,20% - da € 500.000,00 a 999.999,00 3,00% - da € 1.000.000,00 e oltre 2,80% (con un minimo di € 1.500,00) oltre oneri fiscali come per legge, che dovranno essere versati sul conto della procedura sopra indicato unitamente al saldo prezzo e alle spese di trasferimento.

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 perentorio di **90 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese nella misura che verrà all'uopo quantificata, per consentire al professionista nominato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta, l'aggiudicatario dovrà nei termini di cui sopra versare gli onorari e le spese di pubblicità.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il professionista nominato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme dovute a seguito dell'asta, comporta la decadenza

dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c., fatto espressamente salvo ogni maggior danno.

L'atto di trasferimento verrà effettuato dal Notaio Dr. Andrea Scoccianti di Ancona con onorari a carico dell'aggiudicatario.

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

Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, sia dalla procedura e dai suoi organi.

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso Aste Avvocati Ancona STA Srl, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Ai fini delle visite all'immobile, è possibile contattare il professionista nominato Avv. Alessandro Pantanetti telefono 071.201724 - e-mail alepanta@libero.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.

- 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 ww.subito.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram).

Ancona, 18/04/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti

