

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

Il sottoscritto Avv. Moira Mercanti, C.F. MRCMRO78S56E388N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18.06.2025 nel procedimento esecutivo **n. 113/2024 Rg.Es.Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **14 aprile 2026 a partire dalle ore 10:15** procederà alla vendita telematica asincrona dei LOTTI n. 4, 5 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 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 modifiche 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^a comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO 4

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

DESCRIZIONE

Il bene è un negozio ubicato a Senigallia (AN), Via Marche n. 85. L'unità immobiliare è posta al piano terra e vi si accede dal porticato ed è esposto su tre lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale e a Sud sull'atrio condominiale. L'unità immobiliare è costituita da un bagno con antibagno, entrambi finestrati, un locale di servizio e un open-space adibito alla vendita.

Situato in una zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi.

Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia (AN) come segue:

- Foglio 30 – particella 877 – subalterno 80 - Categoria C/1 - cl. 4 – consistenza 84 mq – superficie

catastale 89 mq – Rendita Euro 1.739,63=.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Infatti nella planimetria catastale non sono rappresentate alcune colonne e/o cavedi, nonché due tramezzi divisorii. Sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dal costo stimato di euro 600,00 per lo svolgimento della pratica ad opera di un tecnico abilitato e 70,00 euro di spese amministrative presso l'Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

Il compendio immobiliare ha parti comuni con altre unità immobiliari, infatti sono di proprietà condominiale: il suolo su cui sorge l'intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; le strutture portanti; i muri esterni di tamponamento; il tetto; il lastrico solare; il cortile; gli ambienti scantinati e per il passaggio per l'accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali dei servizi comuni; il cornicione e le opere decorative esterne dell'edificio, comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; il giardino con tutte le piante ivi esistenti, e di quelle che in esso saranno aggiunte, da chiunque venissero anche a proprie spese piantate; l'intercapedine che circonda le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dall'umidità le murature stesse; l'impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

Sono a favore di tutti i condomini gli appartamenti, locali e sotterranei aventi ingresso dall'androne, o comunicazioni con il cortile o il giardino comune, o che comunque possano usare queste parti dell'immobile, ovvero il portone e l'androne con relativi infissi di chiusura o di separazione, e l'impianto di illuminazione: le scale dagli scantinati ai lastrici solari, compresi tutti gli accessori di esse, come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi delle finestre, la copertura del vano scala, le linee e gli apparecchi di illuminazione; l'ascensore, l'impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e Tv. I locali costruiti nel cortile per uso deposito o autorimesse resteranno di proprietà esclusiva di ciascun condomino cui essi sono stati rispettivamente destinati. La zona di cortile, invece antistante a detti locali, resta di proprietà comune.

Si evidenzia il riscontro di parti condominiali ammalorate per infiltrazioni presumibilmente di acqua piovana.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo risulta discreto, seppure il negozio sia inutilizzato da tempo.

Il negozio è esposto su tre lati, a nord confina con un'altra proprietà, a sud si affaccia su atrio condominiale, a est si affaccia su area verde condominiale e ad ovest su area di parcheggio scoperto.

L'altezza interna utile è di 280 cm.

Le strutture portanti sono realizzate utilizzando un telaio spaziale in cemento armato. I solai sono in latero-cemento. Le solette di scale condominiali e cornicioni sono in cemento armato.

La copertura è a falde a doppio spiovente con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in mattoni a vista alternato a porzioni intonacate. Internamente le pareti sono rifinite con pittura idonea per interni. La pavimentazione è in monocottura formato 40x40 cm e piastrelle in ceramica nei bagni.

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, le porte interne sono tamburate in legno.

Gli impianti idrico, elettrico e termico sono sottotraccia. L'impianto termico non è completo, in quanto solo predisposto. Pertanto dovrebbero esistere gli allacci per un eventuale impianto di condizionamento con pompa di calore, macchinari non presenti.

Il posto auto è scoperto su parcheggio comune.

Si precisa che di recente vi è stata una perdita di acqua la cui causa risulta essere già stata risolta, per cui su parte del soffitto dell'immobile e sui due tramezzi vi sono tracce di infiltrazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio in oggetto ricade in zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17 /a delle NTA del PRG vigente del Comune di Senigallia).

REGOLARITA' 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 non risulta agibile.

Lo stato attuale risulta autorizzato con Concessione Edilizia del 12.08.1994 n. 193 e successivamente con permesso in sanatoria 10/133 del 14.09.2010.

In data 11.12.1993 con prot. 3363, la ditta I.CO.RI srl richiede il permesso di agibilità. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto, ad oggi, i locali sono privi del certificato di agibilità.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, mentre non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico ed idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

La difformità riscontrata è di tipo lieve e riguarda la disposizione di due tramezzi, di cui uno alto

1,00 m.

Tale difformità deve essere sanata con un accertamento di conformità, ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001.

In conclusione, la regolarizzazione della situazione autorizzativa prevede i seguenti interventi:

- pagamento sanzione ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001 (verosimilmente pari ad euro 516,00);
- conclusione del procedimento in sanatoria ad opera di un tecnico abilitato;
- ottenimento di certificato di rispondenza degli impianti ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 500,00 € per impianto elettrico ed ulteriori 500,00 € per impianto idrico e termico;
- richiesta del certificato di agibilità ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 1.000,00 €.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' unità immobiliare in oggetto risulta libera.

FORMALITA'

- Domanda giudiziale – accertamento di diritti reali - trascritta il 20.10.2011 al n. 21748 reg. gen. e n. 13976 reg. part., ad Ancona;
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 27.12.2013 al n. 20200 reg. gen. e n. 13759 reg. part. in rinnovazione della trascrizione del 30.12.1993 n. 13379 reg. part.;
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 24.02.2014 al n. 2351 reg. gen. e n. 1673 reg. part. in rinnovazione della trascrizione del 25.02.1994 n. 2264 reg. part.;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 13.02.2015 al n. 1911 reg. gen. e n. 321 reg. part., derivante da decreto ingiuntivo, per euro 25.000;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Roma in data 05.05.2015 al n. 6156 reg. gen. e n. 4293 reg. part.;
- Domanda giudiziale - Accertamento di diritti reali - trascritto il 25.03.2019 al n. 6370 reg. gen. e n. 4162 reg. part. a Roma;
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 10.05.2024 al n. 9744 reg. gen. e n. 7032 reg. part..

Le formalità allo stato non sono tutte cancellabili, quelle cancellabili sono con oneri a carico dell' aggiudicatario.

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

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

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

Prezzo base: € 93.450,00 (novantatremilaquattrocentocinquanta/00).

Offerta minima: € 70.088,00 (settantamilaottantotto/00), pari al 75% del prezzo base, importo arrotondato per eccesso.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

INIZIO GARA 14 APRILE 2026 ORE 10:15.

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

LOTTO 5

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

DESCRIZIONE

Il bene è un ufficio ubicato a Senigallia (AN), Via Marche n. 85. L'unità immobiliare è posta al piano primo ed è esposto su tre lati: a Ovest si affaccia sul piazzale di parcheggio comune, a Est si affaccia su spazio verde condominiale e a Sud sull'atrio condominiale.

L'unità immobiliare è costituita da due bagni di cui uno finestrato, un antibagno, un disimpegno, due uffici e un open-space all'ingresso.

Situato in una zona residenziale, ben servita a 1,5 Km a piedi e 2,1 Km in auto dal Municipio di Senigallia. L'auto non è necessaria per raggiungere i principali servizi.

Buona disponibilità di parcheggi. Verde pubblico e privato nelle immediate vicinanze.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia (AN) come segue:

- Foglio 30 – particella 877 – subalterno 81 - Categoria A/10 - cl. 2 – consistenza 3,5 vani – superficie catastale 107 mq – Rendita Euro 849,57=.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

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

Infatti nella planimetria catastale non sono rappresentate alcune colonne e/o cavedi, nonché alcuni tramezzi divisorii. Sarà pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale dal costo

stimato di euro 600,00 per lo svolgimento della pratica ad opera di un tecnico abilitato e 70,00 euro di spese amministrative presso l' Agenzia delle Entrate.

PARTI COMUNI

Sono di proprietà condominiale: il suolo su cui sorge l' intero edificio ed il relativo sottosuolo; le opere di fondazione; le strutture portanti; i muri esterni di tamponamento; il tetto; il lastrico solare; il cortile; gli ambienti scantinati e per il passaggio per l' accesso a quelli di proprietà individuale, per i locali dei servizi comuni; il cornicione e le opere decorative esterne dell' edificio, comprese quelle di rivestimento; le installazioni antincendio; il giardino con tutte le piante ivi esistenti, e quelle che in esso saranno aggiunte, da chiunque venissero anche a proprie spese piantate; l' intercapedine che circonda le murature perimetrali di fondazione con le opere annesse per proteggere dall' umidità le murature stesse; l' impianto di acquedotto, del gas, di luce e forza motrice elettrica (dalle linee e condotte stradali sino ai singoli contatori); la fognatura ed i canali di scarico delle acque bianche e nere, sino ai punti ove si distaccano le diramazioni per le singole proprietà esclusive.

Sono a favore di tutti i condomini gli appartamenti, locali e sotterranei aventi ingresso dall' androne, o comunicazioni con il cortile o il giardino comune, o che comunque possano usare queste parti dell' immobile, ovvero il portone e l' androne con relativi infissi di chiusura o di separazione, e l' impianto di illuminazione: le scale dagli scantinati ai lastrici solari, compresi tutti gli accessori di esse, come i pianerottoli, le dipinture, le zoccolature, gli infissi delle finestre, la copertura del vano scala, le linee e gli apparecchi di illuminazione; l' ascensore, l' impianto comune per il funzionamento degli apparecchi radio e Tv. I locali costruiti nel cortile per uso deposito o autorimesse resteranno di proprietà esclusiva di ciascun condomino cui essi sono stati rispettivamente destinati. La zona di cortile, invece antistante a detti locali, resta di proprietà comune.

Si evidenzia il riscontro di parti condominiali ammalorate per infiltrazioni presumibilmente di acqua piovana.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo risulta buono, seppure l' ufficio sia inutilizzato da tempo.

Il negozio è esposto su tre lati, a nord confina con un' altra proprietà, a sud si affaccia su atrio condominiale, a est si affaccia su area verde condominiale e ad ovest su area di parcheggio scoperto.

L' altezza interna utile è di 270 cm.

Le strutture portanti sono realizzate utilizzando un telaio spaziale in cemento armato. I solai sono in latero-cemento. Le solette di scale condominiali e cornicioni sono in cemento armato.

La copertura è a falde a doppio spiovente con manto di copertura in coppi di laterizio.

Esternamente il fabbricato presenta un rivestimento in mattoni a vista alternato a porzioni intonacate. Internamente le pareti sono rifinite con pittura idonea per interni. La pavimentazione è in monocottura formato 40x40 cm negli uffici, in moquette nell' open-space e piastrelle in ceramica nei bagni.

Gli infissi sono in legno con vetrocamera, le porte interne sono tamburate in legno nei bagni e in vetro negli uffici.

Gli impianti idrico, elettrico e termico sono sottotraccia.

Il posto auto è scoperto su parcheggio comune.

Si segnala che si è proceduto alla rimozione della caldaia non funzionante, priva di libretto di impianto e con fornitura di gas non attiva rendendo di fatto l' immobile privo di impianto termico fisso.

Si precisa che di recente vi è stata una perdita di acqua la cui causa risulta essere già stata risolta, per cui su parte del soffitto dell' open-space dell' immobile e sulle parti inferiori di alcune pareti vi sono tracce di infiltrazioni.

NORMATIVA URBANISTICA

L' edificio in oggetto ricade in zona CR1 di espansione prevalentemente residenziale con P.P. approvati, in corso di approvazione, in corso di attuazione (Art. 17 /a delle NTA del PRG vigente del Comune di Senigallia).

REGOLARITA' 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.

Lo stato attuale risulta autorizzato con Concessione Edilizia del 12.08.1994 n. 193 e successivamente con permesso in sanatoria 10/133 del 14.09.2010.

In data 11.12.1993 con prot. 3363, la ditta I.CO.RI srl richiede il permesso di agibilità. Tale richiesta non ha mai avuto seguito, pertanto, ad oggi, i locali sono privi del certificato di agibilità.

Non esiste il certificato energetico dell' immobile/APE, né la dichiarazione di conformità dell' impianto elettrico, termico ed idrico.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all' ultima autorizzazione.

La difformità riscontrata è di tipo lieve e riguarda la disposizione dei tramezzi ed in generale della distribuzione interna.

Tale difformità deve essere sanata con un accertamento di conformità, ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001.

In conclusione, la regolarizzazione della situazione autorizzativa prevede i seguenti interventi:

- pagamento sanzione ai sensi dell' art. 37 DPR 380/2001;
- conclusione del procedimento in sanatoria ad opera di un tecnico abilitato;
- ottenimento di certificato di rispondenza degli impianti ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 500,00 € per impianto elettrico ed ulteriori 500,00 € per impianto idrico e termico;
- richiesta del certificato di agibilità ad opera di un tecnico abilitato, per una spesa complessiva stimata pari a 1.000,00 €.

Si precisa che la caldaia presente nell' immobile non è funzionante, priva di libretto e la fornitura di gas inattiva, pertanto vista l' impossibilità di redigere l' APE con l' impianto nelle condizioni attuali e per evitare oneri e ritardi legati alla riattivazione della fornitura si è proceduto alla rimozione della caldaia rendendo di fatto l' immobile privo di impianto termico fisso.

L' APE è stato redatto come previsto per immobili sprovvisti di impianto, ai sensi delle normative vigenti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' unità immobiliare in oggetto risulta libera.

FORMALITA'

- Domanda giudiziale – accertamento di diritti reali - trascritta il 20.10.2011 al n. 21748 reg. gen. e n. 13976 reg. part., ad Ancona;
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 27.12.2013 al n. 20200 reg. gen. e n. 13759 reg. part. in rinnovazione della trascrizione del 30.12.1993 n. 13379 reg. part.;
- Domanda giudiziale – revoca atti soggetti a trascrizione – trascritta il 24.02.2014 al n. 2351 reg. gen. e n. 1673 reg. part. in rinnovazione della trascrizione del 25.02.1994 n. 2264 reg. part.;
- Ipoteca giudiziale iscritta ad Ancona il 13.02.2015 al n. 1911 reg. gen. e n. 321 reg. part., derivante da decreto ingiuntivo, per euro 25.000;
- Pignoramento immobiliare trascritto a Roma in data 05.05.2015 al n. 6156 reg. gen. e n. 4293 reg. part.;
- Domanda giudiziale - Accertamento di diritti reali - trascritto il 25.03.2019 al n. 6370 reg. gen. e n. 4162 reg. part. a Roma;
- Pignoramento immobiliare trascritto ad Ancona il 10.05.2024 al n. 9744 reg. gen. e n. 7032 reg. part..

Le formalità allo stato non sono tutte cancellabili, quelle cancellabili sono con oneri a carico dell' aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^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 base: € 118.965,00 (centodiciottomilanovecentosessantacinque/00).

Offerta minima: € 89.224,00 (ottantanovemiladuecentoventiquattro/00), pari al 75% del prezzo base, importo arrotondato per eccesso.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

INIZIO GARA 14 APRILE 2026 ORE 10:30.

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 13 aprile 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;
- 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 dei 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 minorenni, 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 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 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. 113/2024 R.E. al seguente **IBAN: IT32K01030026000000001786078**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 113/2024 R.G.E., LOTTO (...) - 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 effettuato 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 on line tramite PagoPa – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l' inammissibilità dell' offerta (salvo l' avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell' offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, 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 abilitano 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 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 prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile

sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall' art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest' ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all' art. 585, 4^a 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^a co. c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall' aggiudicatario ex art. 585 4^a co. c.p.c..

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. 113/2024 R.E."; 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, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 terzo comma c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Moira Mercanti, domiciliato presso il proprio studio ad Ancona, Via Matteotti n. 99 – Tel: 071/54000 – Mail: moimer2@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.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell' offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 02/8003300 (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 e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, 20.01.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Moira Mercanti

