

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

Il sottoscritto Avv. Giacomo Spinaci, Professionista delegato alle operazioni di vendita, nominato in virtù dell'ordinanza di delega ex art. 591 c.p.c. emessa dal Tribunale di Ancona – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – in data 01.04.25 nella procedura esecutiva contraddistinta al Reg. Es. n. 131/2022, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **6 novembre 2025, alle ore 12,00**, si procederà alla vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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.

**CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA**

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene. In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nell'indicata perizia.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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 giustificano 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, comma III, 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 DELL'IMMOBILE IN VENDITA**

### **Lotto unico**

#### **- Bene n. 1:**

Diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento indipendente costituito da 2 piani fuori terra più sottotetto non abitabile e cantina nel seminterrato posto al termine della testata nord di una palazzina in zona residenziale, costituita da una serie di appartamenti facenti parte di edificato "in linea" sito a Sassoferrato (AN), Via Leopardi snc, il tutto censito a Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 84, Particella 715, Subalterni 26 e 13 (Graffato al Sub. 26), Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rend. Cat. € 484,18, Piano S1-T-1-2, Superficie Mq. 206,81.

#### **- Bene n. 2:**

Diritto di piena proprietà (1/1) di box privato ad uso garage, all'interno di una autorimessa comune, pertinenza di un adiacente appartamento (Sub. 26), collegato ad esso da una scala interna privata, comune ai piani S1-T-1 dell'appartamento stesso sito a Sassoferrato (AN), Via Leopardi snc, il tutto censito a Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 84, Particella 715, Subalterno 21, Categoria C/6, Superficie Mq. 38,50.

## **DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

#### **- Bene n. 1:**

L'edificio realizzato tra gli anni 2000 e 2004, risulta con struttura portante a telaio (travi e pilastri) in c.a, solai in latero-cemento a travetti prefabbricati, copertura del tipo embrice-coppo accoppiati in cotto chiaro, tamponature con muratura "a cassa vuota" isolata di spessore complessivo circa 30 cm. Il fabbricato ha una esposizione Est-Ovest.

Il fabbricato sorge su una zona residenziale poco edificata e prossima alla stazione ferroviaria. La zona si caratterizza per molto verde e dista circa 1 km dal centro storico e 2,5 km dalla rocca e dal Comune. Le finiture esterne sono caratterizzate da facciate intonacate e verniciate con vernice tipo liscio di colore giallo chiaro, con presenza di setti in c.a. a vista, in condizioni di manutenzione mediocri. I balconi in oggetto presentano parapetti laterali in c.a, e frontale con ringhiera in acciaio di colore marrone a montanti verticali distanziati 10 cm. Finestre e persiane esterne del piano 1° sono

in legno di colore noce scuro. Le persiane sono in condizioni mediocri e necessitano di manutenzione. Al piano terra, sul lato ingresso, risultano in condizioni migliori.

Il portoncino è rivestito esternamente con pannello in legno bugnato. Le soglie esterne sono in marmo bianco. Sul lato ingresso sono posizionate 2 tende elettriche retraibili.

Le modanature di cornicioni e aggetti sono in parte rifinite con lamiera di rame colore marrone scuro.

Al piano terra è presente una piccola corte esclusiva adibita a terrazzo pavimentato, antistante l'ingresso, recintata con muretti in c.a. e ringhiere in acciaio verniciate marrone. Alla corte si accede da un cancelletto a 2 ante metallico della stessa finitura delle ringhiere di altezza circa 1,30 m.

Internamente l'appartamento al piano terra è caratterizzato da pavimento in parquet prefinito con fughe "a correre", battiscopa in legno, scala interna pavimentata in marmo bianco e ringhiera in acciaio verniciato a polvere di colore grigio, pareti intonacate e verniciate di colore pastello e bianco, finestre in legno colore noce, con vetrocamera semplice.

Il riscaldamento interno è del tipo a radiatori alimentati da caldaia a gas posta al piano seminterrato; una parte dell'attuale zona pranzo corrispondente all'originario bagno è tuttora rivestito con piastrelle bianche ad altezza 1.50 m. A seguito di tali modificazioni, al piano terra non è più presente né il bagno, né la cucina rimossi a seguito di lavori eseguiti dalla proprietà in assenza di autorizzazione.

L'angolo cottura deve essere ripristinato. L'appartamento è dotato di impianti elettrico, termico (già citato), ed idrico di tipo tradizionale per uso abitativo, risalenti all'epoca della costruzione.

Al piano seminterrato, l'appartamento è dotato di cantina e garage esclusivo (altra unità Sub. 21), attualmente modificati nella distribuzione interna e perciò, da ripristinare entrambi nella configurazione originaria.

Al piano sottotetto è ubicata la soffitta ad uso non abitativo.

Altezza interna locali abitativi: 2,70 m.

Altezza locali seminterrato: 2,75-2,80 m.

Altezza max colmo di copertura soffitta: 2,17 m.

Altezza max colmo abbaino bagno: 2,20 m.

#### **- Bene n. 2:**

L'edificio realizzato tra gli anni 2000 e 2004, risulta con struttura portante a telaio (travi e pilastri) in c.a, solai in latero-cemento a travetti prefabbricati, copertura del tipo embrice-coppo accoppiati in cotto chiaro, tamponature con muratura "a cassa vuota" isolata di spessore complessivo circa 30 cm.

Il piano interrato è costituito da pareti perimetrali in c.a. L'aerazione è fornita da 2 bocche di lupo sul fronte Nord dimensione 100x50 cm. La pavimentazione interna è in cemento finitura industriale. Le strutture sono al grezzo non intonacate, ma solo verniciate. Il solaio è verniciato e intonacato.

Il garage è dotato di impianto elettrico, di un punto acqua e serranda metallica ad apertura manuale.

Altezza interna: 2,75 m.

#### **CONSISTENZA**

##### **- Bene n. 1:**

Balcone scoperto: Sup. Netta 11,80 mq., Sup. Lorda 12,60 mq., Coeff. 0,25, Sup. Conv. 3,15 mq., Altezza 2,70 m., Piano T-1.

Sottotetto (autonomo): Sup. Netta 68,00 mq., Sup. Lorda 77,00 mq., Coeff. 0,33, Sup. Conv. 25,41 mq., Altezza 1,20 m., Piano sottotetto.

Cantina: Sup. Netta 30,00 mq., Sup. Lorda 35,00 mq., Coeff. 0,50, Sup. Conv. 17,50 mq., Altezza 2,75 m., Piano seminterrato.

Abitazione: Sup. Netta 136,00 mq., Sup. Lorda 154,00 mq., Coeff. 1,00, Sup. Conv. 154,00 mq., Altezza 2,70 m., Piano T-1.

Cortile: Sup. Netta 27,00 mq., Sup. Lorda 27,00 mq., Coeff. 0,20, Sup. Conv. 6,75 mq., Altezza 0,00 m., Piano T.

Totale superficie convenzionale: Mq. 206,81.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La corte privata censita al Sub. 13 (giardino) e graffata al Sub. 26 (appartamento) si considera unitariamente in questo bene. Le superfici di garage e cantina fanno riferimento alle superfici catastali (ovvero alle superficie autorizzate) dovendosi rimettere in pristino le partizioni originarie.

**- Bene n. 2:**

Box: Sup. Netta 70,00 mq., Sup. Lorda 77,00 mq., Coeff. 0,50, Sup. Conv. 38,50 mq., Altezza 0,00 m., Piano S1.

Totale superficie convenzionale: Mq. 38,50.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Le superfici di garage e cantina fanno riferimento alle superfici catastali (ovvero alle superficie autorizzate) dovendosi rimettere in pristino le partizioni originarie. Si considera una percentuale di ragguglio della superficie del box, alla superficie abitativa, pari al 50% in considerazione del fatto che esso è direttamente comunicante, al coperto, con l'abitazione principale mediante il corpo scala.

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

**- Bene n. 1:**

Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie non risultano aggiornate rispetto ad interventi di redistribuzione operati dalla proprietà. In particolare, si elencano per piani le difformità rilevate.

Al Piano Terra:

- completa eliminazione del bagno;
- accorpamento della originaria cucina al soggiorno con eliminazione zona cottura;
- installazione di ampio camino che funge da divisorio con base e pareti murarie al centro del soggiorno;
- divisione mediante parete vetrata del vano scala;
- realizzazione di cavedio impiantistico per passaggio nuovo canna fumaria.

Al Piano primo:

- realizzazione di cavedio impiantistico per passaggio nuova canna fumaria.

Al piano sottotetto:

- realizzazione di partizioni interne;
- realizzazione di bagno non autorizzabile (abusivo) nella zona sottostante l'abbaino Est;
- chiusura con pareti vetrate della zona "botola" di accesso.

Al Piano Seminterrato:

- completa redistribuzione interna;
- realizzazione di un bagno nel sottoscala.

Le modifiche sono in parte sanabili, in parte richiedono il ripristino della situazione originaria (ripristino angolo cottura al piano terra, ripristino partizioni originarie tra garage e cantina), in parte non sono sanabili (eliminazione sanitari nel bagno del sottotetto). Esse richiedono quindi opere di ripristino, ed una pratica edilizia SCIA in sanatoria per la regolarizzazione finale. Gli oneri per l'aggiornamento degli elaborati catastali si stima in: onorari professionali (elaborazione planimetrie, elaborazione variazione catastale DOCFA): 800 € + diritti di segreteria: 100 € = TOTALE: 900 €

#### - Bene n. 2:

Non sussiste corrispondenza catastale. Le planimetrie non risultano aggiornate rispetto agli interventi di redistribuzione operati dalla proprietà. In particolare, le difformità sono le seguenti.

Al Piano Seminterrato: completa redistribuzione interna con l'adiacente cantina del sub.26.

Le modifiche richiedono il ripristino della situazione originaria (ripristino partizioni originarie tra garage e cantina). Esse richiedono quindi opere di ripristino, ed una pratica edilizia SCIA in sanatoria (unica con la sanatoria che riguarda il Sub. 26). Gli oneri per l'aggiornamento degli elaborati catastali sono stati valutati nella stima del sub. 26.

#### PATTI

Dall'esame della documentazione agli atti, non si rilevano patti.

#### PARTI COMUNI

Come parti comuni a tutte le unità, si possono individuare:

- 1)corsia di ingresso al garage, comune a tutte le unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato;
- 2)copertura del complesso immobiliare;
- 3)scarpata di valle e frustoli censiti ai Subb. 1-2-3-5-29.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

##### - Bene n. 1:

Lo stato conservativo dell'immobile è discreto, seppure richieda interventi di manutenzione locali ed eventuali interventi di ripristino, a seguito di modificazioni interne eseguite in assenza di autorizzazione. Al piano sottotetto è presente una infiltrazione dal lucernario posto sulla copertura, che ha danneggiato anche il pavimento in legno, per una zona sottostante il lucernario (circa 2 mq).

Il piano seminterrato, oggetto di interventi di redistribuzione interna non autorizzati, risulta al grezzo nelle parti adibite a pranzo, ripostiglio, soggiorno, con rifiniture modeste. Al contrario, il nuovo bagno, creato nel sottoscala, seppure da sanare dal punto di vista autorizzativo, risulta completo e

rifinito. La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.

**- Bene n. 2:**

Lo stato di conservazione del garage è discreto, trattandosi di un locale di servizio. Va ripristinata la separazione tra cantina e garage con pareti e porta almeno REI 60. La corsia comune ai box delle unità immobiliari aventi posti auto nel seminterrato, è caratterizzata da diffuse infiltrazioni sia sul lato del muro controterra, sia dai lastrici superiori.

**VINCOLI E SERVITU'**

Da quanto rilevato agli atti del catasto, il Sub.2 censito come Bene Comune non Censibile, risulta nella posizione dell'attuale marciapiede di uso pubblico.

**PROVENIENZE VENTENNALI**

L'immobile risulta acquistato con atto di compravendita, a rogito del Dott. Cesare Ottoni notaio in Sassoferrato, del 06.09.05, Rep. 2504, Racc. 624.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento, la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e la situazione della proprietà risulta attualmente invariata. Si riporta la nota di precisazione del Notaio Dottor Candore Carmelo, di cui alla Certificazione Notarile presente agli atti.

Si precisa che nella nota di trascrizione del verbale di testamento vengono inserite le quote a favore dei signori Maddalena Scipioni nata a Sassoferrato (AN) il 20/12/1921, codice fiscale: SCPMDL21T60I461T per 1/4, Mirella Vitaletti nata a Sassoferrato (AN) il 24/03/1947, codice fiscale: VTLMLL47C64I461P per 1/4 e Bruno Vitaletti nato a Sassoferrato (AN) il 03/05/1951, codice fiscale: VTLBRN51E03I461E per 2/4 invece nella nota di trascrizione della successione al signor Vitaletti Bruno sopra generalizzato viene assegnata la quota di 2/3 ed alla signora Vitaletti Mirella sopra generalizzata viene assegnata la quota di 1/3.

**NORMATIVA URBANISTICA**

Estratto PRG e norme tecniche di attuazione (per maggiori dettagli si rimanda agli elaborati originari).

Foglio 10: Zona B1 – Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso

- Art. 29 N.T.A. If=2,20 mc/mc Hmax =12,50 m.

Art. 29 - B1 – Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso.

Le zone B1 comprendono le parti dell'insediamento con impianto definito e lotti saturi e con densità edilizia medio alta. Gli interventi di trasformazione ricadenti nelle zone B1 devono rispettare le seguenti norme:

Destinazioni d'uso: prevalenti residenziale; complementari: di servizio, distributiva e terziaria.

Vedere tabella all'art.9. Le destinazioni distributiva e terziaria e di servizio, computate per ciascun edificio, non possono superare il 49% della SUL complessiva.

**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 risulta agibile.

C.E. n. 4098 del 03/07/2000

C.E. variante 13794/5078 del 03/04/2002

C.E. variante 16512/17916 del 02/12/2002

Deposito genio civile 1503/00 del 12/09/2001

R.S.U. del 09/10/2002

Collaudo strutturale del 29/10/2002 Ing. Gabriele Recanatesi

Domande di agibilità:

13/05/2003 prot. 6607 datata 12/05/2003

19/02/2004 prot. 3216 datata 06/11/2003

Fine lavori del Sub. 26 - 25/03/2004. Protocollato il 26.03.2004 - 5372

Domanda di agibilità del 26/03/2004 prot. 5373 presentata in data 25/30/2004

L'agibilità si intende assentita per silenzio assenso come vigente negli anni della costruzione.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste conformità.

Si elencano le difformità rilevate al Bene n. 1:

Piano terra: generale redistribuzione del piano terra senza autorizzazione. Eliminate le partizioni del WC e della cucina (da ripristinare). La cucina è da ripristinare per poter rendere abitabile l'intera unità immobiliare. Realizzazione di un camino centrale nel soggiorno, con pareti in muratura, che funge anche da disimpegno sull'ingresso. Chiusura con serramento in vetro e alluminio, del vano scala sul lato est.

Piano Primo: realizzazione di scala a chiocciola per accesso al piano sottotetto dalla botola esistente.

Piano Sottotetto: realizzata una generale redistribuzione degli spazi interni con creazione di un bagno in corrispondenza dell'abbaino lato est. Realizzata una "bussola" di chiusura del vano scala con infisso vetrato. Presenza di un lucernario, probabilmente originario, non riportato nei disegni di progetto.

Piano seminterrato: generale redistribuzione con demolizione delle vecchie partizioni a divisione di cantina e garage e contestuale ricostruzione di partizioni che ridisegnano gli spazi adibiti a cantina, attualmente utilizzata a fini abitativi. Inserimento di termocamino. Creazione di bagno nel sottoscala. Creazione di ripostiglio nella zona corridoio e zona pranzo nella cantina. La modificazione ha comportato la modifica della attuale posizione della parete divisoria con l'adiacente garage. Da una

verifica dimensionale risulta leggermente maggiore l'altezza interna dei locali al piano Sottotetto ed al piano Interrato.

Il piano sottotetto risulta autorizzato fino a 2,00 m, mentre attualmente misura 2,16 m.

Il piano interrato risulta autorizzato urbanisticamente fino a 2,60 m; catastalmente fino a 2,75 m (misura risultante dal catastale di primo impianto allegato alla Abitabilità).

Attualmente risulta avere una altezza pari a 2,80 m nella zona cantina e 2,75 m nel garage.

La differenza di altezza calcolata sul catastale di primo impianto allegato alla domanda di abitabilità, rientra nei limiti di tolleranza ammessi per le distanze di cui al DPR 380/2001 art. 34 bis:

$$2,80-2,75 \text{ m} = 0,05 \text{ m}$$

$$0,05/2,75 \text{ m} = 0,018 \text{ m} = 1,8 \% < 2\%$$

Nel caso del sottotetto lo scostamento della volumetria è inferiore al 2% della tolleranza ammessa, calcolando lo scostamento sulla complessiva volumetria realizzata. Va segnalato che non sono stati eseguiti rilievi sull'intera palazzina, costituita da più unità intestate a diversi proprietari, ma solo sull'unità oggetto di esecuzione:

Volumetria realizzata: 3.017 mc

Maggiore cubatura: 3,11 mc

$$3,11/3.017 = 0,001 = 0,10 \%$$

Le dichiarazioni di conformità degli impianti devono essere aggiornate, a seguito delle modifiche distributive e impiantistiche operate senza autorizzazione mediante dichiarazione di rispondenza.

Si elencano le difformità rilevate al Bene n. 2:

Piano seminterrato: generale redistribuzione con demolizione delle vecchie partizioni poste a divisione di cantina e garage e contestuale ricostruzione di partizioni che ridisegnano gli spazi adibiti a cantina, attualmente utilizzata, in maniera non regolare, a fini abitativi. I locali non hanno uso abitativo. Il camino presente non è in ossequio di Dichiarazione di Conformità. Creazione di ripostiglio nella zona corridoio e zona pranzo nella cantina. La modificazione ha comportato la modifica della attuale posizione della parete divisoria con l'adiacente garage. Da una verifica dimensionale risulta leggermente maggiore l'altezza interna dei locali al piano Sottotetto ed al piano Interrato.

Il piano interrato risulta autorizzato urbanisticamente fino a 2,60 m; catastalmente fino a 2,75 m (misura risultante dal catastale di primo impianto allegato alla Abitabilità).

#### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Non sono noti oneri di tipo condominiale, in quanto non è presente, secondo quanto dichiarato dalla proprietaria, un amministratore del condominio. La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile è attualmente occupato dalla debitrice.

#### **FORMALITA'**

Iscrizioni: ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, iscritto ad Ancona il

08.09.05, Reg. gen. 21096 - Reg. part. 5662, Importo: € 435.000,00.

Trascrizioni: verbale di pignoramento, trascritto ad Ancona il 17.06.22, Reg. gen. 15264 - Reg. part. 10002.

Ogni lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio risulta dalla richiamata perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. depositata in atti, recante data 13.03.23, e relativi allegati, che qui si richiama integralmente ed alla quale in ogni caso si rinvia, pubblicata unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica, nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it", e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta, si conferma espressamente come esaminata e conosciuta, al pari dello stato dei beni e dei luoghi, inclusi i documenti richiamati.

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 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. 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 vendita: € 124.500,00** (centoventiquattromilacinquecento,00).

**Offerta minima: € 93.375,00** (novantatremilatrecentosettantacinque,00).

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00** (duemila/00).

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

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla Legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 05.11.25 (giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto 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, mediante atto scritto recante autenticazione delle sottoscrizioni dei coniugi da parte di pubblico ufficiale a ciò autorizzato, 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato 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'indicazione dell'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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

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

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

#### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 intestato alla procedura esecutiva immobiliare contraddistinta al Reg. Es. n. 131/2022 Tribunale di Ancona, al seguente IBAN: IT03I0303221300010001113667. Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Es. Reg. Es. n. 131/2022, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico

estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

\* \* \* \* \*

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

All'udienza fissata per la vendita telematica il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- 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, in caso di pluralità di offerte valide;
- provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

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.

\*\*\*\*\*

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 e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 il professionista abbia avviato la gara.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile. Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore di vendita 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.

\*\*\*\*\*

**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 un fondo spese in misura non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al Professionista delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, poste a carico dell'aggiudicatario stesso, nella misura prevista dalla legge oltre ad IVA, se e in quanto dovuta, alle trascrizioni ed alle cancellazioni.

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, oltre che le spese di trasferimento, anche la quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal Professionista delegato, ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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 c.p.c.

## **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

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

B) Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma IV, 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, comma IV, c.p.c., il Professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585, comma IV c.p.c.

\*\*\* \*\* \* \* \* \* \*

Come previsto dall'art. 585, comma III, 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 alla "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. n. 131/2022"; 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, giusto 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. 01.09.93 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. 01.09.93 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, 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 GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

\* \* \* \* \*

Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile pignorato, contattando il Custode giudiziario Avv. Simonetta Sgreccia, con Studio sito a Senigallia (AN), Via N. Abbagnano n. 10, Tel. 071.7931647, Email: [avvsimonettasgreccia@gmail.com](mailto:avvsimonettasgreccia@gmail.com).

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it.

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 e l'accettazione incondizionata della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso e di quanto ivi contenuto;**
- **la piena conoscenza dei beni quivi posti vendita, nonché del loro stato di fatto e di diritto, con relativa piena ed incondizionata accettazione.**

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Senigallia, lì 4 agosto 2025

Il Professionista delegato

Avv. Giacomo Spinaci

(atto sottoscritto digitalmente)