

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Danila Farinelli**, CF FRNDNL73R66D451U, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 14 maggio 2025 del procedimento esecutivo n. **159/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **09 ottobre 2025 alle ore 10:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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 cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

ASTE GIUDIZIARIE[®] INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

ASTE GIUDIZIARIE[®]
Lotto unico

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

ASTE GIUDIZIARIE[®] - Appartamento ubicato nel comune di Senigallia (An), fraz. Roncitelli in Via Cannella n.2 e box auto;

Dati Catastali:

L'appartamento subastato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia (An) con tre riferimenti catastali:

- ASTE GIUDIZIARIE[®] - Foglio 91, particella 105, sub. 5, categoria A/3, classe 4, vani 0,5, superficie catastale mq 8, rendita € 28,41, piano T-1;
- ASTE GIUDIZIARIE[®] - Foglio 91, particella 105, sub.9, categoria A/3, classe 4, vani 0,5, superficie catastale mq 10, rendita € 28,41, piano 1;
- ASTE GIUDIZIARIE[®] - Foglio 91, particella 105, sub.7, categoria A/3, classe 4, vani 6,5, superficie catastale mq 104, rendita €369,71, piano 1 – 2;

Il box auto subastato è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia (An) al Foglio 91, particella 70, sub. 5, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale mq 23, superficie catastale mq 28, rendita €32,07, piano T;

Descrizione:

L'appartamento è posto al primo piano di un edificio condominiale sito in Via Cannella n. 82.

L'immobile è dotato di ingresso indipendente e comprende una soffitta al piano secondo collegata internamente ed una corte esclusiva al piano terra su cui è posta una scala collegata direttamente ad un secondo ingresso indipendente.

L'appartamento è dotato di un box auto che andrà trasformato in posto auto scoperto.

L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra ed un sottotetto ed all'interno della corte comune è situato il box auto, con una superficie lorda di mq 28, che si presenta in condizioni di manutenzione trascurate.

L'appartamento ha una superficie complessiva di circa mq 130. L'ingresso principale al piano terra conduce ad una prima camera posta in cima alle scale ed a un disimpegno/corridoio dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno; da quest'ultimo si accede ad una seconda camera matrimoniale e ad un secondo disimpegno che conduce ad altre due camere ed un bagno.

Da una delle due camere ed anche direttamente dal secondo ingresso indipendente si accede ad un disimpegno ed a un secondo bagno.

Dal soggiorno e dalla camera attigua si accede al terrazzo, mentre dalla cucina è possibile accedere al vano scale che conduce alla soffitta sottotetto.

L'altezza interna è di m 2,90 per tutto l'appartamento ad eccezione del disimpegno bagno sul lato ovest dove l'altezza è di 2,30 m.. La soffitta presenta un'altezza massima di 2,10 m che digrada fino a 0.

Il CTU riferisce che le finiture appaiono trascurate e nella soffitta sono presenti segni di infiltrazione.

La scala d'accesso secondaria si trova in condizioni precarie.

Confini:

L'appartamento confina sul lato nord-est, sud-ovest con altra unità residenziale, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni ed infine sul lato nord-ovest con corte di un altro edificio.

Il garage confina sul lato ovest con altro box auto, e sui lati sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord confina con strada pubblica

Situazione urbanistica e catastale:

Per quanto concerne l'appartamento lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate. In particolare si rilevano difformità nella distribuzione interna dell'appartamento e nella indicazione delle altezze. Non è mai stato inoltre effettuato un aggiornamento della mappa catastale

con il nuovo volume in ampliamento sul lato sud-ovest (oggetto di condono).

Il CTU elenca le pratiche da evadere ed i costi per la sanatoria.

Per quanto riguarda l'abitazione, questa è stata realizzata come ampliamento di edificio residenziale esistente in virtù del: - Nulla osta per esecuzioni lavori edili Prot. n. 4990/1578 del 28/12/1963. Per la parte strutturale è stata inoltre rilasciata: - Autorizzazione del Genio Civile di Ancona Prot. n. 29800 del 16/12/1963. Non è mai stata dichiarata la conclusione dei lavori ne a livello urbanistico ne strutturale, mancano infatti:

- La dichiarazione di fine lavori urbanistici e la richiesta/dichiarazione di agibilità;
- La relazione a struttura ultimata ed il collaudo strutturale.

Pur essendo un immobile sito fuori dal centro urbano, non è possibile dimostrarne la realizzazione prima del 01/09/1967 in quanto l'unico riferimento per la conclusione dei lavori avviati nel 1963 è costituito dalla data di primo accatastamento, che risale al 09/09/1969. Si ritiene quindi che l'immobile sia successivo al 01/09/1967.

Allo stato di fatto sono presenti difformità rispetto agli elaborati grafici allegati al nulla osta originario (4990/1578 del 1963), sia nella distribuzione interna sia soprattutto nella conformazione della scala di accesso principale che arriva fino al sottotetto destinato a soffitta privata. Quest'ultima, infatti, anziché essere realizzata a doppia rampa a servizio del solo appartamento in oggetto sito al piano primo (P. 105 SS. 5-7-9) e tutta ricompresa all'interno della sagoma dell'edificio, risulta sdoppiata in due rampe indipendenti parallele, una per ciascun appartamento al piano primo (oltre a quello in

oggeto anche P. 70), con una porzione realizzata all'esterno del perimetro dell'edificio, tanto da generare uno spazio sottoscala accessibile da uno degli appartamenti al piano terra (P. 105 S. 4-10). Essa inoltre prosegue fino al piano secondo, diventando esclusiva per tutta la sua larghezza all'appartamento in oggetto, costituente accesso allo spazio sottotetto destinato a soffitta (lo spazio era comunque rappresentato negli elaborati grafici, ma non accessibile). Tali difformità relative alla

scala principale ed all'utilizzo del sottotetto sono conformi a quanto riportato nelle planimetrie catastali di primo impianto, del 09/09/1969, si deduce pertanto che tali modifiche siano state realizzate in corso d'opera (ante 1977). Non è possibile verificarne la conformità con il progetto strutturale approvato in quanto andato perduto. Trattandosi di modifiche che incidono sui parametri urbanistici (locale al piano terra) e sull'agibilità dell'immobile, sentita l'amministrazione comunale,

non possono ritenersi rientranti nelle tolleranze costruttive di cui agli Artt. 34 bis e 34 ter del D.P.R. 380/2001. Da confronti con i tecnici comunali, è stata definita un'ipotesi di iter di sanatoria per tale questione, chiarendo che si tratta di ipotesi preliminare a qualsiasi approfondimento, in particolare di tipo statico, non oggetto della presente. L'iter ipotizzato prevedere la richiesta di un Permesso di

Costruire in sanatoria fatta congiuntamente da parte dei proprietari dei tre appartamenti interessati

dall'abuso (P. 105 SS. 5-7-9, P. 105 SS. 4-10 e P. 70 piano primo), per la regolarizzazione della:

- modifica strutturale relativa alla conformazione della scala in c.a.;
- divisione in due proprietà della scala;
- creazione di un vano aggiuntivo al piano terra.

I costi per la redazione della pratica e per l'oblazione dovuta per la sanatoria saranno da dividersi tra le proprietà, il tutto come dettagliatamente riportato nell'elaborato peritale.

Non si esclude la necessità di ulteriori pratiche per le particelle coinvolte, ma non oggetto della presente. Internamente all'appartamento in oggetto sono state effettuate nel corso degli anni alcune modifiche senza autorizzazione, per le quali occorre procedere con un'ulteriore pratica di sanatoria (C.I.L.A in sanatoria) apposita e indipendente dalla precedente, meglio dettagliata a seguito. Sul lato sud-ovest dell'edificio è stato realizzato un ulteriore ampliamento dell'appartamento in oggetto per la realizzazione di un servizio igienico con disimpegno. Ad esso si accede da una scala esterna autonoma posta su corte privata. Per tale ampliamento è stata presentata:

-Richiesta di concessione Edilizia in Sanatoria (cd. Condonò Edilizio) Prot. 6516 del 02/03/1995. La domanda è completa di tutta la documentazione necessaria e del pagamento dell'oblazione (bollettino n. 489 del 30/12/1994). Il relativo titolo non è mai stato rilasciato per la sola mancanza di cambio di intestazione tra il richiedente ed i soggetti subentrati successivamente. Non è mai stato inoltre effettuato aggiornamento della mappa catastale con il nuovo volume. Le procedure per l'ottenimento ed altri adempimenti necessari a livello catastale sono meglio dettagliate a seguito. Al termine delle procedure di sanatoria dette sarà necessario procedere ad una Segnalazione Certificata di Agibilità per l'immobile in oggetto.

Per quanto concerne il garage box risulta conforme alle planimetrie catastali depositate, ma urbanisticamente irregolare.

Il CTU pertanto elenca un'ipotesi per la regolarizzazione attraverso la demolizione e realizzazione di un posto auto scoperto elencandone i costi.

Per quanto riguarda il box auto, nonostante le approfondite e ripetute ricerche, non è stato rinvenuto alcun titolo edilizio che ne autorizzasse la costruzione. Pur essendo un immobile sito fuori dal centro urbano, non è possibile dimostrarne la realizzazione prima del 01/09/1967 in quanto l'unico riferimento per la conclusione dei lavori è costituito dalla data di primo accatastamento, che risale al 22/06/1970. Si ritiene quindi che l'immobile sia successivo al 01/09/1967. Trattandosi di un locale posto in contiguità ad altri, non è possibile escludere con certezza la presenza di pratiche edilizie per la costruzione originaria o in sanatoria presentate a nome di altri soggetti e che coinvolgano anche il bene in oggetto; occorrerebbe una ricerca più ampia che coinvolga anche tali soggetti che non è stato possibile effettuare in seno alla presente. Con i dati a disposizione, a seguito di confronto con i tecnici



comunali, non è stato possibile definire un iter di sanatoria del bene, il quale allo stato di fatto, essendo realizzato a confine con strada pubblica, non rispetta le distanze stabilite dalle normative in vigore e pertanto ad oggi non sarebbe realizzabile, mancando del requisito della doppia conformità. Ai fini della presente, pertanto, per la regolarizzazione del bene se ne ipotizza la demolizione (esclusivamente per la parte in oggetto di cui alla P. 70 s. 5) e quindi la trasformazione in posto auto scoperto.

Formalità:

Iscrizioni

- ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 10.06.2010 al n. reg. part. 2961;

Trascrizioni

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 01.09.2015 al n. reg. part. 9945;
- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 16.07.2024 al n. reg. part. 11089;

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario il tutto come meglio consultabile nella perizia agli 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.

Stato di conservazione e manutenzione: Sufficiente.

Ape: presente

Stato di occupazione: I beni risultano occupati dal debitore.

Prezzo base: € 163.900,00 (Euro centosessantatremilanovecento/00) ,

Offerta minima: € 122.925,00 (Euro centoventiduemilanovecentoventicinque/00, pari al 75% del prezzo base).

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro 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, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 08 ottobre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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 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, 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; trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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

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

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

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente



bancario intestato a “ Trib.Ancona Proc.esecutiva 159/2024” al seguente **IBAN: IT 11 C 0873121100000000132421**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Trib.Ancona Proc.esecutiva 159/2024, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro le 12,00 del 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 il servizio "pagamento di bolli digitali", 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal

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

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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09 ottobre 2025 al 16 ottobre 2025, e terminerà alle ore 12,00.**

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

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



Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a " Trib.Ancona Proc. esecutiva 159/2024"; 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A., se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail c/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 il compendio pignorato contattando il Custode/delegato alla vendita, Avv. Danila Farinelli (CF: FRNDNL73R66D451U, tel: 3405363772) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)

- email: assistenza@astetelematiche.it;

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 ed al virtual tour 360° sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

- pubblicazione tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria “Social Media Marketing” tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Fabriano li 24 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Danila Farinelli



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®