

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

La sottoscritta Avv. Maria Chiara Trentalancia C.F. TRNMCH77E67F839X, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/11/2023 nel procedimento esecutivo **n. 165/2022 R.Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

Che:

-il giorno **11 dicembre 2025 alle ore 9.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dell'UNICO LOTTO di seguito indicato, costituito dai lotti 6 ed 8 meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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:** 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. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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.

Il lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento degli immobili e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro

vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2, n. 5, c.p.c., oltre Iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEI DUE LOTTI 6 ED 8 COSTITUTENTI L'UNICO LOTTO POSTO IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 6 – BENE 6 - 12 - 13 - 14

BENE 6

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162, Località Ranocchia, Frazione Aspigo di Ancona.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 4, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 106 mq, rendita € 3.427.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Rispetto alla pianta catastale l'immobile risulta avere diversa distribuzione dei servizi igienici. Il CTU riferisce che tale difformità potrà essere sanata mediante pratica urbanistica e catastale. E' stata inoltre realizzata parete che isola da parte della superficie che invece è utilizzata dal Foglio 139 particella 53 sub. 6.

Stato conservativo: l'immobile al momento del sopralluogo del CTU è risultato non utilizzato ed in discreto stato di conservazione

Parti comuni: il CTU riferisce che dalla pianta catastale il locale risulta avere ingresso in comune Foglio 139 particella 53 sub 3 e con gli altri sub 5 e 9 sempre del Foglio 139 particella 53. Ha in comune con i sub 5, 8, 9, 10 e 11 del Foglio 139 particella 53 la corte sub 1 del Foglio 139 particella 53.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'immobile risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta di m 2.73. I solai sono in latero-cemento, la pavimentazione in piastrelle di gres similcotto e gli infissi in metallo vetro singolo. E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub. Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: l'attuale distribuzione autorizzata da DIA del 07/07/2004 prot. 57430, è stata realizzata in difformità alla stessa, mediante chiusura di un passaggio nel locale sul retro che viene invece utilizzato dal sub 6, inoltre non è stato effettuato alcun aggiornamento catastale e non è stata rilevata la fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

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

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile.

BENE 12

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di negozio ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162, in Località Ranocchia, Frazione Aspigo di Ancona. Sono inoltre presenti locali interrati con funzione di grotta.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 5, Cat. C/1, Classe 1, consistenza 65 mq, rendita € 2.101,46.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. Vi sono leggere difformità catastali dato che non sono presenti porte nei passaggi tra i vari locali che avvengono attraverso degli archi a volta.

Stato conservativo: il CTU riferisce che al momento del sopralluogo l'immobile, nonostante non utilizzato, è apparso in buono stato conservativo. Tuttavia il CTU segnala evidenti fenomeni di umidità di risalita alle pareti e infiltrazioni d'acqua dal terrazzo del soprastante sub 8. Non sono presenti servizi igienici dato che presumibilmente venivano utilizzati quelli del sub 4.

Parti comuni: il CTU riferisce che da pianta catastale l'immobile risulta avere ingresso in comune Foglio 139, particella 53 sub 3 con gli altri sub 4 e 9 sempre del Foglio 139, particella 53 ed ha in comune con i sub 4, 8, 9, 10 e 11 del Foglio 139 particella 53 la corte sub 1 del medesimo Foglio 139, particella 53.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 2.70 sul davanti e m 3.30 sul retro. I solai sono in latero-cemento, la pavimentazione in piastrelle di gres similcotto e gli infissi in metallo vetro singolo. E' presente l'impianto elettrico e idrico, ma in comune con gli altri sub. Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: L'attuale distribuzione risulta da DIA del 07/07/2004 prot. 57430, a cui però non è seguito aggiornamento catastale e non è stata rilevata la fine lavori.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile.

BENE 13

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di appartamento, dotato di piccolo locale bagno e cucina, ubicato al piano primo di edificio distribuito su piano terra e primo, con accesso indipendente da corte privata, sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162, Località Ranocchia, Frazione Aspigo di Ancona.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 8, Cat. A/3, Classe 5, consistenza 3,5 vani, rendita € 271,14.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. E' stata rimossa la parete che divideva il sub 8 in oggetto con il sub 9, in modo che ora costituiscono un unico spazio senza soluzione di continuità.

Stato conservativo: l'immobile è in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati. E' stato segnalato deterioramento della guaina impermeabilizzante del terrazzo con conseguenza l'infiltrazione d'acqua piovana nel sottostante sub 5.

Parti comuni: L'appartamento ha in comune con i sub 4, 5, 9, 10 e 11 del Foglio 139 part 53 la corte sub 1 del medesimo Foglio 139 part 53.

Caratteristiche costruttive prevalenti: appartamento inserito in edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. Pavimento in piastrelle similcotto, bagno con rivestimento in gres, senza doccia né vasca da bagno, pareti intonacate e tinteggiate bianche, copertura in laterocemento, infissi esterni in metallo, oscuranti a persiana in legno, portoncino di ingresso in legno. Impianto elettrico sottotraccia, sussiste l'impianto idrico, ma non è stato rilevato l'impianto termico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. All'interno sono accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita.

Regolarità edilizia: lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986. È stato abbattuto il muro divisorio con il sub 9 oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui non è stata data esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

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.

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile. Spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta in data 12.3.2007 ai numeri 6994 R.G. e 4019 R.P. che dovrà essere eseguita a cura dell'aggiudicatario e non verrà eseguita con il decreto di trasferimento, trattandosi di pignoramento trascritto precedentemente e non riunito alla procedura che ha portato alla vendita dell'immobile.

BENE 14

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di appartamento, ubicato al piano primo di edificio diviso tra piano terra e primo sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162. L'appartamento è dotato di piccolo locale bagno e privo di cucina.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 9, Cat. A/3, Classe 5, consistenza 4 vani, rendita € 309,87.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. E' stata chiusa in modo abusivo la porta di accesso dall'atrio comune sub 3, ed abbattuto il muro divisorio con il sub 8, pertanto ora risulta tutto un unico locale senza soluzione di continuità e con il solo accesso dalla porta di ingresso del sub 8. L'appartamento è stato adibito a deposito.

Stato conservativo: L'immobile si è presentato al sopralluogo in buono stato conservativo, tuttavia, nonostante risulti accatastato come abitazione è utilizzato come deposito per mobili e oggetti di arredamento d'antiquariato accatastati che dovranno essere rimossi al momento della vendita. Non sono stati rilevati attacchi per inserimento cucina, il locale bagno è privo di doccia o vasca da bagno.

Parti comuni: ha in comune con i sub 4, 5, 8, 10 e 11 del Foglio 139 part 53 la corte sub 1 del medesimo Foglio 139 part 53.

Caratteristiche costruttive prevalenti: appartamento inserito in edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. Pavimento in piastrelle similcotto, bagno con rivestimento in gres, senza doccia né vasca da bagno, non sono stati rilevati attacchi per inserimento cucina, pareti intonacate e tinteggiate bianche, copertura in laterocemento, infissi esterni in metallo ed oscuranti a persiana in legno. E' presente l'impianto elettrico sottotraccia e l'impianto idrico, mentre non è stato rilevato l'impianto termico.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. All'interno sono accatastati mobili antichi e oggetti di restauro.

Regolarità edilizia: lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986. È stata chiusa porta di accesso attraverso l'atrio comune in modo abusivo, ed abbattuto il muro divisorio con il sub 8, oggetto anche di Ordinanza Sindacale di Demolizione Opere Abusive prot. 96577 del 02/11/2009 a cui il proprietario non ha dato esecuzione.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile. Spese per la cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare avvenuta in data 12.3.2007 ai numeri 6994 R.G. e 4019 R.P., che dovrà essere eseguita a cura dell'aggiudicatario e non verrà eseguita con il decreto di trasferimento, trattandosi di pignoramento trascritto precedentemente e non riunito alla procedura che ha portato alla vendita dell'immobile.

LOTTO 8 – BENE 8 – 15

BENE 8

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di laboratorio artigiano ubicato al piano terra di edificio distribuito su piano terra e primo sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162, Località Ranocchia, Frazione Aspigo di Ancona. Il laboratorio è dotato di locali interrati con funzione di grotta.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 6, Cat. C/3, Classe 2, consistenza 92 mq, rendita € 898,02.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Il CTU ha rilevato che è stato accorpato al laboratorio un locale che appartiene al sub 4, da cui è stato isolato mediante la chiusura della porta di passaggio.

Stato conservativo: il CTU riferisce che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita.

Parti comuni: il CTU riferisce che l'immobile è dotato di parcheggio privato Foglio 139 part 53 sub 2 corte comune con il Foglio 139 part 53 sub 7.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'immobile risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta di m 3,70, con solai in latero-cemento, pavimentazione in battuto di cemento e pareti intonacate e tinteggiate bianche. E' presente l'impianto elettrico, ma in comune con gli altri sub. Non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero. Sono stati rilevati numerosi mobili antichi o da restaurare che dovranno essere rimossi al momento della vendita. L'accesso ai locali interrati con funzione di grotta, risulta precluso dai numerosi mobili accatastati.

Regolarità edilizia: lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^o comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^o 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.

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile.

BENE 15

Descrizione: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di locale magazzino/deposito ubicato al piano terra di edificio dotato di piano terra e primo sito ad Ancona (AN) in Via I Maggio n. 162, Località Ranocchia, Frazione Aspio di Ancona.

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al Foglio 139, particella 53, sub 7, Cat. C/2, Classe 2, consistenza 57 mq, rendita € 332,65.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Stato conservativo: il CTU riferisce che al momento del sopralluogo l'immobile è risultato in buono stato conservativo, con, tuttavia, necessità di manutenzione alle pareti esterne per scrostamento della tinteggiatura. All'interno erano accatastati mobili antichi e oggetto di restauro che dovranno essere rimossi al momento della vendita.

Parti comuni: il CTU riferisce che l'immobile è dotato di parcheggio privato Foglio 139 part 53 sub 2 corte comune con il Foglio 139 part 53 sub 6.

Caratteristiche costruttive prevalenti: l'immobile oggetto di valutazione risulta inserito in un edificio in muratura con rinforzi strutturali in cemento armato. L'altezza interna utile risulta m 3,00. Solai in latero-cemento, pavimentazione in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate bianche. Risulta collegato da passaggio senza porta con il sub 6. E' presente l'impianto elettrico, ma in comune con gli altri sub, mentre non è stato rilevato impianto di riscaldamento.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Regolarità edilizia: lavori sull'edificio autorizzati con Concessione Edilizia n. 202 del 1984, autorizzazione del Sindaco prot. gen. n. 6599 e prot Rip. V.N. 75/B del 02 set 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ulteriori oneri a carico dell'aggiudicatario: eventuali spese ed imposte relative alla dichiarazione di successione che non risulta trascritta nella storia ventennale dell'immobile.

Prezzo base: € 189.982,00 (centoottantanovemilannovecentoottantadue/00)

Offerta minima: € 142.487,00 (centoquarantaduemilaquattrocentoottantasette/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

INIZIO GARA 11 dicembre 2025 ORE 9.00

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.

L'offerta di acquisto con i documenti allegati dovrà essere depositata, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10 dicembre 2025 (antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica), inviandola 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, laddove venga trasmessa con i documenti allegati 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 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 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 dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015); 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 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 (che ha validità per sei mesi dalla data di rilascio) da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- 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 che ha validità per sei mesi dalla data di rilascio) 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.

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva Rif. Immobiliare 165/2022 Tribunale di Ancona"** al seguente IBAN: IT24U0325021300010000187570; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 165/2022 R.G.Es., lotto UNICO, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica il

professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente 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. 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 (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dall'11 dicembre 2025 al 18 dicembre 2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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.

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. L'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

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

165/2022 R.G.Es.”; in caso di revoca dell’aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all’Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l’emissione del decreto di trasferimento dell’immobile a favore dell’aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l’esecutato, un contratto di mutuo fondiario, l’aggiudicatario, ai sensi dell’art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell’indicazione del calcolo da parte dell’istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell’aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l’aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell’offerta, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all’esito della gara.

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

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Avv. Emanuele Giuliani (CF: GLNMNL74T31E388J) con studio a Moie di Maiolati Spontini (AN) telefono 0731.704352, mediante l’apposta funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Maria Chiara Trentalancia, in Ancona, Via Matteotti n. 54, telefono 071.206937.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i social media (Facebook ed Instagram);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

Ancona, 12 settembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Chiara Trentalancia