

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA

(R.G. ES. n.216/2024 - Dott.ssa Mantovani)

AVVISO DI VENDITA AI SENSI DEGLI ARTT.490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto **Avv. MATTEO GIAMPIERI** (C.F.: GMP MTT 83R08 E388G) (fax: 0731/207598; e-mail: giampi.x2@libero.it; pec: matteo.giampieri@pec-ordineavvocatiancona.it), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona *ex art.591-bis* c.p.c. in data 19.06.2025, nel procedimento esecutivo R.G. ES. IMM. n.216/2024, a norma dell'art.490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **07.04.2026 (alle ore 10.15)**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite il portale del gestore www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, 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 26.02.2015, 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 n.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 del 28.02.1985, n.47, come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. del 06.06.2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN 2 LOTTI DI VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1: Appartamento con garage sito a piano terra di un complesso immobiliare, sito in Via Carducci n.13/C, nel Comune di Trecastelli (AN) (Fraz. Passo Ripe), nelle immediate vicinanze dal centro abitato di Ripe, piano T-S1, con accesso indipendente dal ballatoio comune. L'unità immobiliare è formata da una zona giorno (composta da cucina/pranzo/soggiorno e un disimpegno da cui si accede al ripostiglio), un bagno e due camere. Attraverso una scala a chiocciola si accede al piano inferiore dove si trova una cantina ora usata come bagno-lavanderia. Dal disimpegno si accede direttamente al garage pavimentato. L'ingresso principale, invece, del garage avviene da una porta basculante in metallo che collega al tunnel condominiale. In dotazione, poi, vi è anche una corte esterna in parte pavimentata e accessibile dalla zona giorno e da una delle due camere da letto. I pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e della zona cottura. Gli infissi interni sono in legno, quelli esterni in legno con serrandine in pvc. L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori

la cui caldaia murale a gas è posta all'esterno con accesso dalla corte. Inoltre è presente un impianto di climatizzazione per il raffrescamento.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

L'abitazione è di superficie netta di 68,00 mq, la corte esclusiva di 141,00 mq, la cantina di 6,78 mq ed il garage di 13,58 mq, nonché di superficie lorda di 82,00 mq, la corte esclusiva di 154,00 mq, la cantina di 8,00 mq e il garage di 15,00 mq.

L'abitazione è, infine, di una superficie convenzionale di 82,00 mq, la corte esclusiva di 27,72 mq, la cantina di 4,00 mq e il garage di 7,50 mq; il tutto per complessivi 121,22 mq di superficie convenzionale.

I beni sono comodamente divisibili poiché l'abitazione ed il garage sono individuati catastalmente con il proprio subalterno.

Gli immobili sono in buono stato di conservazione. Inoltre, essi risultano conformi se non per l'uso del locale cantina al piano interrato attualmente utilizzato come bagno/lavanderia. Occorre quindi, ripristinare l'uso attraverso la rimozione del wc con un costo stimato in euro 300,00.

Andrà eliminato il collegamento tra i due garage (garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2) attraverso la rimozione della porta al posto della quale andrà realizzata la tamponatura tipo lecablock, oltre alla predisposizione di pratica edilizia e catastale per un costo stimato in euro 1.200,00, diviso in parti uguali tra LOTTO 1 e LOTTO 2.

Si precisa che i millesimi generali di proprietà relativi all'appartamento sono pari a 105,04/1000 mentre quelli relativi al garage sono pari a 6,48/1000.

Come da comunicazione dell'Amministratore di Condominio del 21.01.2025, si rileva che l'importo annuo delle spese di gestione a preventivo è pari ad euro 550,00-560 e che non ci

sono eventuali spese deliberate, né risultano cause in corso. Risultano, tuttavia, insolute le spese relative alla rata di novembre 2024 di euro 277,88.

LOTTO 2: Garage sito in Via Carducci n.13, nel Comune di Trecastelli (AN) (Fraz. Passo Ripe), piano S1. Tale unità immobiliare ha la pavimentazione in cemento e ingresso con porta basculante in metallo, dotato di areazione attraverso una bocca di lupo. Si accede anche dal tunnel condominiale. Attualmente esiste una porta di collegamento con il garage adiacente (LOTTO n.1) che dovrà essere chiusa.

La struttura del fabbricato è in cemento armato con solai in laterocemento e copertura a falde con manto in tegole. Le facciate sono intonacate e in mattone faccia vista mentre la zoccolatura in corrispondenza dell'ingresso al piano garage è rivestita in pietra.

Il garage è di superficie netta di 14,90 mq, nonché di superficie lorda di 17,00 mq; il tutto per complessivi 8,50 mq di superficie convenzionale.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione.

Andrà tuttavia, eliminato il collegamento tra i due garage (garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2) attraverso la rimozione della porta al posto della quale andrà realizzata la tamponatura tipo lecablock, oltre alla predisposizione di pratica edilizia e catastale per un costo stimato in euro 1.200,00, diviso in parti uguali tra LOTTO 1 e LOTTO 2.

Risulta l'esistenza di parti comuni indicate nel regolamento condominiale con le relative tabelle millesimali.

Si precisa che i millesimi generali di proprietà relativi al garage sono pari a 6,48/1000, come detto.

Il **LOTTO n.1** è formato da:

APPARTAMENTO CON GARAGE, sito a Trecastelli (AN), Via Carducci n.13/C (Fraz. Passo Ripe), piano T-S1.

Individuato al **foglio 14, part.789, sub.8, cat.A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 95,00 mq, rendita euro 387,34, piano T-S1, graffato sub.13** e al

foglio 14, part.789, sub.24, cat.C6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita euro 17,35, piano S1.

Consistenza:

- destinazione abitazione, superficie netta 68,00 mq, superficie lorda 82,00 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 82,00 mq, altezza 2,70 m, piano T;
 - destinazione corte esclusiva, superficie netta 141,00 mq, superficie lorda 154,00 mq, coefficiente 0,18, superficie convenzionale 27,72 mq, altezza 0,00 m, piano T;
 - destinazione cantina, superficie netta 6,78 mq, superficie lorda 8,00 mq, coefficiente 0,50, superficie convenzionale 4,00 mq, altezza 2,50 m, piano S1;
 - destinazione garage, superficie netta 13,58 mq, superficie lorda 15,00 mq, coefficiente 0,50, superficie convenzionale 7,50 mq, altezza 2,50 m, piano S1;
- totale superficie convenzionale complessiva 121,22 mq.

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

Il **LOTTO n.2** è formato da:

GARAGE, sito nel Comune di Trecastelli (AN) (Fraz. Passo Ripe), Via Carducci n.13, piano S1.

Individuato al **foglio 14, part.789, sub.25, cat.C6, classe 2, consistenza 15,00 mq, superficie catastale 18,00 mq, rendita euro 18,59, piano S1.**

Consistenza: destinazione garage, superficie netta 14,90 mq, superficie lorda 17,00 mq, coefficiente 0,50, superficie convenzionale 8,50 mq, altezza 2,50 m, piano S1, superficie convenzionale complessiva 8,50 mq.

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

*** _ ** _ ***

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, V comma, del D.P.R. del 06.06.2001, n.380 e dell'art.40, VI comma, della Legge 28.02.1985 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.

LOTTO n.1:

Prezzo base: euro 122.250,00 (euro centoventiduemiladuecentocinquanta/00).

Il prezzo in argomento tiene conto del valore dell'appartamento con garage, sopra meglio distinto e qui identificato di nuovo al catasto fabbricati, al foglio 14, part.789, sub.8, cat.A2, classe 2, consistenza 6 vani, superficie catastale 95,00 mq, rendita euro 387,34, piano T-S1, graffato sub.13 e al foglio 14, part.789, sub.24, cat.C6, classe 2, consistenza 14 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita euro 17,35, piano S1.

Nel dettaglio, il valore di stima di cui alla perizia dell'esperto *ex art.568 c.p.c.*, Arch. Daniele Cataldi, è pari ad euro 163.647,00 sul quale incidono i deprezzamenti afferenti il *"ripristino uso cantina"*, di euro 300,00 e di *"eliminazione collegamento garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2 (quota parte)"* di euro 600,00.

Pertanto, il valore finale di stima è di *"€ 162.747,00 che si arrotonda ad € 163.000,00"*, pari al prezzo base di cui al primo avviso di vendita, ridotto nella misura di un quarto (euro 40.750,00), di cui al prezzo base del presente avviso di vendita.

LOTTO n.2:

Prezzo base: euro 8.250,00 (euro ottomiladuecentocinquanta/00).

Il prezzo in argomento tiene conto del valore del garage, sopra meglio distinto e qui identificato di nuovo al catasto fabbricati, al foglio 14, part.789, sub.25, cat.C6, classe 2, consistenza 15,00 mq, superficie catastale 18,00 mq, rendita euro 18,59, piano S1.

Nel dettaglio, il valore di stima di cui alla perizia dell'esperto *ex art.568 c.p.c.*, Arch. Daniele Cataldi, è pari ad euro 11.475,00 sul quale incidono i deprezzamenti afferenti l'*"eliminazione collegamento garage LOTTO 1 e garage LOTTO 2 (quota parte)"* di euro 600,00.

Pertanto, il valore finale di stima è di “€ 10.875,00 che si arrotonda ad € 11.000,00”, pari al prezzo base di cui al primo avviso di vendita, ridotto nella misura di un quarto (euro 2.750,00), di cui al prezzo base del presente avviso di vendita.

Offerta minima:

- **LOTTO n.1:** euro 91.687,50 (euro novantunmilaseicentottantasette/50), pari al 75% del prezzo base (euro 122.250,00);

- **LOTTO n.2:** euro 6.187,50 (euro seimilacentottantasette/50), pari al 75% del prezzo base (euro 8.250,00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara:

- **LOTTO n.1:** euro 2.000,00;

- **LOTTO n.2:** euro 1.000,00.

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

* * * _ * * * _ * * *

Gli interessati all'acquisto - 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 o dal legale rappresentante della società (o altro ente), ovvero ancora 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 del gestore della vendita telematica *www.spazioaste.it*.

L'offerta di acquisto integrale e gli allegati saranno contenuti nei file criptato in formato zip.p7m e dovrà essere depositato entro le ore 12:00 del giorno 06.04.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia *offertapvp.dgsia@giustiziacert.it*.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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, V comma, del D.M. n.32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta, laddove essa e i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art.12, IV comma 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, IV comma, 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, II comma, del D.M. n.32 del 26.2.2015.

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 dovrà essere sottoscritta (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 rappresentante legale di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- 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 nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 l'indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto dei beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d.

“condizione di reciprocità” tra lo Stato di appartenenza e quello 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, ove richiedibili (ad es. agevolazioni cd. “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, VII comma, del D.M. n.227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia 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), aggiornato all'attualità, 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 l'aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

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 e 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.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare 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. An**
Es. Imm. 216 anno 2024" di cui alla procedura esecutiva in questione, al seguente **IBAN:**

IT52T0103021200000001050851. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza o di rifiuto dell'aggiudicatario *ex art.587 c.p.c.*

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.

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n.216/2024 R.G.E., lotto n. __, 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 n.447/2000. Il bollo può essere pagato tramite bonifico bancario o carta di credito sul sito internet <http://pst.giustizia.it> (accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite Pago PA - 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'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

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

Nell'ipotesi di presentazione di un'unica offerta valida, il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente, se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato

nell'avviso di vendita. Il professionista delegato aggiudicherà il bene all'offerente se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), salvo che: ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi espressamente nel verbale), oppure 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 dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato.

In proposito, le offerte in aumento sull'offerta più alta avranno il rilancio, come scritto sopra, in tal modo: per il LOTTO n.1: euro 2.000,00; per il LOTTO n.2: euro 1.000,00.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 07.04.2026 al 14.04.2026 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.

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma di cui al sito www.spazioaste.it 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 tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica 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.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto

formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro due giorni dall'aggiudicazione, il delegato dovrà altresì provvedere ad effettuare i bonifici bancari per restituire agli offerenti non resisi aggiudicatari gli importi delle cauzioni versate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del G.E. per approvazione).

A seguito dell'aggiudicazione il delegato che, nella presente procedura esecutiva vesti i panni anche del custode, dà tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art.504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c., per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al G.E..

In casi di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto ed in mancanza di domande di assegnazione, il professionista delegato provvederà a fissare un nuovo tentativo di vendita nel termine di 90 giorni dall'udienza di vendita telematica andata deserta, con termine non inferiore a 45 giorni dalla pubblicazione per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art.571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombeni di cui agli artt.571 e 572 c.p.c..

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 alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per l'attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art.2, VII comma, del D.M. 227/2015. Ai fini della determinazione

delle spese, il professionista delegato dovrà tenere conto delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali predette presentate dall'aggiudicatario, parametrando la quantificazione delle spese complessive in relazione alle effettive necessità.

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

Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta e comunque entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al professionista delegato la dichiarazione di cui all'art.585, ultimo comma, c.p.c. (*ex* art.22 D.Lgs. n.231/2007) il cui modello è disponibile sul sito del Tribunale di Ancona (area civile esecuzioni immobiliari).

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza del decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Il professionista delegato provvederà:

- a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura. Il predetto professionista riceverà tale somma tramite assegno circolare non trasferibile;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art.587 c.p.c.;

- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario *ex* art.508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art.585, II comma, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

Il professionista delegato procederà a calcolare approssimativamente, in caso di richiesta *ex* art.41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario al delegato affinché venga provvisoriamente consegnata al creditore fondiario e quale parte dovrà restare incamerata sul conto della procedura.

Il professionista delegato procederà ad effettuare, se del caso, la denuncia *ex* art.59 D.Lgs. n.42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina.

In caso di fallimento dell'esecutato, la cancelleria provvederà a dare immediata comunicazione al G.E. della sentenza affinché esso possa adottare i conseguenti provvedimenti di cui all'art.51 l.f. (improcedibilità salvo pignoramento da parte del creditore fondiario ammesso al passivo).

Pertanto, il professionista delegato procederà all'assegnazione provvisoria, in favore del creditore fondiario, solo all'esito del provvedimento del giudice dell'esecuzione a cui il creditore avrà documentato di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo del fallimento e di avere ottenuto un provvedimento favorevole dagli organi della procedura (pure se non definitivo).

Il professionista delegato provvederà all'assegnazione in favore della curatela fallimentare per i crediti di massa maturati a preferenza di quello fondiario, e quindi all'attribuzione delle

relative somme, con decurtazione dell'importo attribuito all'istituto procedente, previa verifica, da parte del G.E., che il curatore si sia costituito nel processo esecutivo ed abbia documentato l'avvenuta emissione da parte degli organi della procedura fallimentare di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art.26 l.f.). Nello specifico: spese competenze liquidate dal g.d. (o dal tribunale fallimentare, quanto al compenso del curatore), spese e competenze relative all'immobile oggetto della procedura esecutiva, spese e competenze c.d. generali, in quanto non specificatamente riconducibili al bene oggetto del privilegio fondiario, provvedimento di liquidazione del g.d. che abbia, anche in maniera implicita, provveduto a graduare il credito con prevalenza rispetto a quello dell'istituto fondiario, atteso che se manchi un provvedimento diretto o indiretto di graduazione degli organi della procedura fallimentare, il giudice dell'esecuzione non potrà tenere conto delle relative spese ai fini della determinazione della somma da attribuire in via provvisoria all'istituto di credito fondiario (restando comunque naturalmente salva l'eventuale successiva azione di ripetizione della curatela, esperibile nel momento in cui la suddetta graduazione abbia poi definitivamente luogo). La distribuzione così operata ha comunque carattere provvisorio e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la restituzione delle somme eventualmente riscosse in eccedenza.

In caso di contestuale pendenza di una delle procedure concorsuali previste dal Codice della Crisi di Impresa e dell'Insolvenza nei confronti del debitore esecutato, il delegato provvederà a depositare relazione in cui darà conto delle circostanze indicate, rimettendo gli atti al G.E. per gli opportuni provvedimenti.

* * * _ * * _ * * *

Ai sensi dell'art.585, ultimo comma, c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo 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

essere utilizzato apposito modello sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni previste dall'art.22 D.Lgs. n.231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione *ex art.585, IV comma, 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.

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

* * * _ * * * _ * * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Matteo Giampieri, Via dell'Asilo n.1/bis - 60035 JESI, tel. e fax 0731/207598, pec: matteo.giampieri@pec-ordineavvocatiancona.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, medesimo Avv. Matteo Giampieri.

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 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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della perizia di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° ove realizzato sul sito internet www.astegjudiziarie.it. I Lotti in vendita verranno poi inseriti anche sulla "Vetrina Immobiliare Permanente";

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it, www.subito.it. Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti

sopra indicati inserendovi altresì: l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita e l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

- campagna pubblicitaria “*Social Media Marketing*” tramite *social media*, *facebook* e *instagram*,
comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle
vendite del Tribunale;

- realizzazione del virtual tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai
terreni, dalle costruzioni non ultimare e dai ruderi;

- a cura di **Astalegale.net S.p.A.**:

- pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza di vendita e della relazione di stima
(correlata di fotografie e planimetrie) sul sito *www.astalegale.net*.

Jesi - Ancona, li 16.02.2026.

(Il Professionista delegato - Avv. Matteo Giampieri)

(atto sottoscritto digitalmente)