TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

AVVISO DI VENDITA

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

Il sottoscritto Avvocato Marta Ricci del Foro di Ancona, c. f. RCCMRT72M59E388Z, 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 04.02.2025 nel procedimento esecutivo **n. 43/2024 R. G. Es. Imm,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 novembre 2025, alle ore 09: 45,** si procederà all'esperimento per la vendita telematica asincrona del **LOTTO n. 2,** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, i cui beni immobili sono 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 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,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Gli immobili vengono venduti liberi 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 giorni 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 P.E.C. al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode e 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 a spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

LOTTO N. 2

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

Il lotto è composto dai seguenti beni, **tutti ubicati in Numana (AN), via del Musone n. 7:**

BENE N. 1)

- DENOMINATO BENE N. 2 IN PERIZIA E APPARTAMENTO "B" DEL FABBRICATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

"A" NELLA "DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA"

Viene posto in vendita il diritto di piena ed intera (1/1) proprietà su un appartamento facente parte di un fabbricato urbano di tipo residenziale costituito da n. 8 unità immobiliari duplex.

Il bene si trova attualmente allo stato grezzo e si sviluppa progettualmente su due piani fuori terra, il piano terra e il piano primo, dove è prevista per una sua parte la realizzazione di un soppalco.

L'unico accesso all'edificio avviene direttamente dalla via del Musone ed è consentito dalla presenza di un camminamento pedonale.

Il bene confina al piano terra e al primo piano con altre due unità immobiliari poste al piano terra e piano primo della porzione di palazzina ad uso residenziale, raggiunta dai principali servizi di acqua, gas, luce e telefono.

L'edificio di cui fa parte il cespite è di forma rettangolare e si sviluppa su due piani fuori terra, il piano terra e il piano primo; la copertura è costituita da un tetto a falde con manto di coppi vecchi in cotto e lattoneria in rame; la struttura portante è costituita dalle pareti verticali realizzate in muratura di pietra e mattoni ed intonacate esternamente, fatta eccezione per il piano terra che risulta faccia a vista, e dai solai di piano in laterocemento.

L'edificio si trova complessivamente in buono stato di manutenzione.

Esternamente è presente un'ampia area verde con camminamenti pedonali progettualmente destinata in parte a zone adibite a parcheggio, in parte a zone private e condominiali.

In perizia non risulta il regime fiscale a cui è eventualmente assoggettata la vendita del bene.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Numana al Fg. 11, Part. 175, Sub. 16, già Sub. 7, Cat. F/3 (unità in corso di costruzione), Piano T-1, superficie catastale 56,72 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dalla perizia risulta che il bene allo stato grezzo è corrispondente a quello che viene individuato nella Tav. 01/v del novembre 2011 del progetto autorizzato all'interno del fabbricato "A" come appartamento "B".

Il perito ha presentato al catasto fabbricati il modello unico informatico di aggiornamento

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

degli atti catastali (DOCFA) ai fini dell'assegnazione al bene dell'attuale sub 16.

PARTI COMUNI

L'immobile costituisce la porzione di una palazzina ad uso residenziale ed ha in comune con le proprietà confinanti il solaio di interpiano interno al piano terra e al piano primo oltre alle parti condominiali e all'area verde esterna, bene comune non censibile.

L'accesso principale avviene dalla strada comunale attraverso il percorso pedonale interno all'area su cui insiste il fabbricato.

Gli immobili contigui non risultano fusi con quello oggetto di pignoramento.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Dalla perizia emerge che il bene fa parte di un fabbricato residenziale con condominio.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene si trova allo stato grezzo, in un sufficiente stato di conservazione, ed è soggetto a vincoli paesaggistici e dell'Ente Parco del Conero.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è inserito all'interno di un progetto di ristrutturazione di un complesso rurale, di interesse storico – artistico - ambientale, costituito da una casa colonica con annesso.

Il progetto per il quale è stato rilasciato il PDC, prot. n. 13408/09, e la SCIA, prot. n. 15655 in data 11.11.2011 per variante, prevedono la variazione d'uso a civile abitazione del piano terra della casa colonica e dell'annesso, censiti rispettivamente come locale di sgombero e magazzino–porcilaia, e la suddivisione delle superfici disponibili in n. 10 unità immobiliari indipendenti, di cui n. 8 duplex nella casa colonica con soppalchi al primo piano non adibiti alla permanenza delle persone.

Il progetto prevede la destinazione dell'ampia area verde esterna in parte a zone adibite a parcheggio privato ad uso pubblico e a posti auto scoperti pertinenziali alle unità immobiliari facenti parte dei due fabbricati "A" e "B", in parte a zone private e condominiali e in parte a camminamenti pedonali.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'immobile è praticabile.

Il bene è inserito all'interno di un complesso edilizio costituito da una casa colonica, con annesso, che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per il quale è stato rilasciato il PDC n. 13408 del 2009 e presentata variante con la SCIA n. 15655 del 11.11.2011.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero da persone.

SERVITU'

Dalla perizia non risulta alcuna servitù.

Dall'atto di provenienza emerge la sussistenza di una servitù permanente di passaggio con qualsiasi mezzo sulla strada interpoderale già esistente e una servitù per l'attraversamento con condutture per l'erogazione dell'energia elettrica, acqua, gas e telefono, per lo scarico delle acque nere e per qualsiasi altra fornitura di servizi che dovesse rendersi necessaria od opportuna.

Entrambe le servitù sono costituite a favore del bene.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Il certificato di prestazione energetica (APE), redatto dall'esperto stimatore ai fini della vendita, attesta che l'unità immobiliare si trova in classe energetica G.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Sul bene sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 10.06.2008, reg. gen. n. 14499 e reg. part. n. 3061;

in relazione a detta garanzia reale, risultano le seguenti **annotazioni**:

1. n. 3024 reg. part. e n. 18899 reg. gen. del 10.09.2011;
2. n. 544 reg. part. e n. 3551 reg. gen. del 27.02.2012;
3. n. 545 reg. part. e n. 3552 reg. gen. del 27.02.2012;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 17.10.2013, reg. gen. n. 16294 e reg. part. n. 2677;
- **ipoteca** iscritta il 14.02.2019, reg. gen. n. 3003 e reg. part. n. 359;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **ipoteca** iscritta il 16.11.2023, reg. gen. n. 25051 e reg. part. n. 3222;
- **pignoramento immobiliare** del 07.02.2024, trascritto il 05.03.2024, reg. gen. n. 4518 e reg. part. n. 3229.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

BENE N. 2)

- DENOMINATO BENE N. 11 IN PERIZIA E P 5 SUL POSTO

Viene posto in vendita il diritto di piena ed intera (1/1) proprietà su un posto auto scoperto realizzato parzialmente e pertinenziale al sopra descritto bene n. 1.

Il bene si trova all'interno di un'area comune alle altre unità immobiliari, confina al piano terra con altro posto auto scoperto; dalla perizia non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionale e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'accesso avviene direttamente dalla via del Musone.

Il bene è soggetto ai vincoli paesaggistici e dell'Ente Parco del Conero.

In perizia non risulta il regime fiscale a cui è eventualmente assoggettata la vendita del bene.

DATI CATASTALI

L'immobile è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Numana al Fg. 11, Part. 175, Sub. 23, Cat. C/6, Classe 1, Consistenza 13 mq, Rendita €45,65, Piano T.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

PARTI COMUNI

Il bene costituisce la porzione di un'area scoperta comune inserita in un contesto che ha in comune con le proprietà confinanti l'accesso principale dalla via del Musone.

VINCOLI O ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza della presenza di vincoli o oneri condominiali.

Il bene si sviluppa all'interno di un'area comune alle altre unità immobiliari che fanno parte di un fabbricato residenziale con condominio.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene risulta realizzato parzialmente all'interno di un'area comune alle altre unità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobiliari.

NORMATIVA URBANISTICA

Il bene è inserito all'interno di un progetto di ristrutturazione di un complesso rurale, di interesse storico – artistico - ambientale, costituito da una casa colonica con annesso.

Il progetto prevede la destinazione dell'ampia area verde esterna in parte a zone adibite a parcheggio privato ad uso pubblico e a posti auto scoperti pertinenziali alle unità immobiliari facenti parte dei due fabbricati "A" e "B", in parte a zone private e condominiali e in parte a camminamenti pedonali.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985.

Dalla perizia risulta che la costruzione è antecedente al 01.09.1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Il bene è praticabile.

Il bene è inserito all'interno di un complesso edilizio costituito da una casa colonica, con annesso, che è stato oggetto di un intervento di ristrutturazione per il quale è stato rilasciato il PDC n. 13408 del 2009 e presentata variante con la SCIA n. 15655 del 11.11.2011.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SERVITU'

Dalla perizia non risulta alcuna servitù.

Dall'atto di provenienza emerge la sussistenza di una servitù permanente di passaggio con qualsiasi mezzo sulla strada interpoderale già esistente e una servitù per l'attraversamento con condutture per l'erogazione dell'energia elettrica, acqua, gas e telefono, per lo scarico delle acque nere e per qualsiasi altra fornitura di servizi che dovesse rendersi necessaria od opportuna.

Entrambe le servitù sono costituite a favore del bene.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

Trattandosi di un posto auto scoperto, ai fini della messa in vendita, non è necessaria la certificazione energetica.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sul bene sussistono le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ipoteca volontaria** iscritta in data 10.06.2008, reg. gen. n. 14499 e reg. part. n. 3061;

in relazione a detta garanzia reale, risultano le seguenti **annotazioni**:

1. n. 3024 reg. part. e n. 18899 reg. gen. del 10.09.2011;
2. n. 544 reg. part. e n. 3551 reg. gen. del 27.02.2012;
3. n. 545 reg. part. e n. 3552 reg. gen. del 27.02.2012;

- **ipoteca giudiziale** iscritta in data 17.10.2013, reg. gen. n. 16294 e reg. part. n. 2677;
- **ipoteca** iscritta il 14.02.2019, reg. gen. n. 3003 e reg. part. n. 359;
- **ipoteca** iscritta il 16.11.2023, reg. gen. n. 25051 e reg. part. n. 3222;
- **pignoramento immobiliare** del 07.02.2024, trascritto il 05.03.2024, reg. gen. n. 4518 e reg. part. n. 3229.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 06.06.2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, della L. 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.

INDIVIDUAZIONE DELLA "BASE DI OFFERTA"

Prezzo base: € 77.800,00;

Offerta minima: €58.350,00, pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €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 ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 12 novembre 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4, e dell'art. 13 del D. M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (*questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, del D. M. n. 32/2015*).

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' 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, comma 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 c.c., allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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 7, 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 di 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), 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **43/2024 R.G.E. Tribunale di Ancona** al seguente **IBAN: IT 75 A 01030 21200 000001032385,** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 43/2 0 2 4 R.G.E., LOTTO N. 2 - 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

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 7, D. M. 227/2015 (come indicatagli

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ultimo comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario - con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona) - dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d. lgs. n. 231 del 21.11.2007, necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex ar.t 585, comma 4, c.p.c.

****

Come previsto dall'art. 585, comma 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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. 43/2024 R.G.E. Tribunale di Ancona*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

****

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, 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 4, 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, comma 7, D. M. 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Si ricorda che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o p.e.c. al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, 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 dei beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad €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 sottoscritto Custode, Avvocato Marta Ricci, mediante messaggio a mezzo email, all'indirizzo **avv.martaricci72@gmail.com**, oppure chiamando il n. mobile 3313402191 o, infine, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Jesi – Ancona lì, 30.07.2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Marta Ricci

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009