

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

Il sottoscritto Avv. Paolo Borocci, 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 6/10/2005 nel procedimento esecutivo n. R.E. **105/2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **23/04/2026** alle ore **9:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO DI PROPRIETA' del LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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.

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 alle 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 di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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.

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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

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

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di 1/1

DESCRIZIONE

Appartamento con annesso garage, sito nel comune di Sassoferrato, Via Spontini n.1.

L'immobile oggetto di stima si trova a SASSOFERRATO, in una zona residenziale di completamento a pochi passi dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, Via Gioacchino Rossini.

L'edificio è stato costruito su un lotto di terreno distinto catastalmente al Foglio 95 del Catasto Fabbricati del Comune di SASSOFERRATO, particella 910. La presente u.i. è distinta come sub 5-11.

Le finiture del vano scala in comune alle altre u.i. sono costituite da pavimenti e battiscopa in granito lucido a base grigio e beige.

Appartamento

L'appartamento al piano terra è costituito da un ingresso con soggiorno ampio con una cucina comunicante e un disimpegno/corridoio che introduce alle tre camere (una camera matrimoniale e due camere singole) e ai due bagni.

La camera singola in fondo al corridoio ha una cabina armadio attrezzata e conduce tramite una porta finestra direttamente sul lastricato solare (terrazza). Le altre due camere invece affacciano all'esterno a mezzo di semplici finestre.

L'altezza interna è di 2,68-2,70 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tinte, i rivestimenti e i pavimenti dei bagni sono in gres.

Per le parti rimanenti (sala e cucina e camere, compreso corridoio) il pavimento è in parquet a doghe piccole. Tale pavimento presenta alcuni evidenti segni di scollamento in corrispondenza di alcune porte finestra, e in corrispondenza della porta del bagno secondario, a causa di infiltrazioni o scarsa tenuta all'acqua degli infissi esterni esistenti o di temporaneo scolo di acqua senza la dovuta manutenzione e asciugatura necessaria.

Le porte interne sono a finitura di legno.

Il rapporto minimo di 1/8, previsto dove richiesto dalla normativa, tra la superficie pavimentata e quella finestrata per le singole stanze è rispettato.

L'impianto termico è di tipo autonomo, realizzato con caldaia posizionata sul piano all'esterno nel loggiato di proprietà (opportunamente protetto da box) e corpi radianti in alluminio all'interno.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità, relative all'epoca di costruzione dell'immobile.

Gli infissi interni sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con doppio vetro.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa: 109 mq per l'appartamento, oltre alla superficie non residenziale (loggiati) per circa 16 mq, al piano terra.

Per la terrazza esterna (lastricato solare) la superficie stimata è pari a circa 51 mq.

Per il giardino esterno la superficie stimata è pari a circa 117 mq

Il compendio pignorato si sviluppa ai piani terra e seminterrato di un più ampio fabbricato residenziale, ubicato a poche centinaia di metri dal centro storico del relativo comune, in zona servita dai principali esercizi commerciali.

Al piano terra si sviluppa l'unità abitativa, composta da un soggiorno, una cucina, tre camere e due bagni.

Dalla zona giorno, si accede alla corte esterna di pertinenza, recintata. Al livello sottostante insiste il garage, composto da un unico vano ad uso autorimessa, accessibile da porta basculante.

DATI CATASTALI

BENE 1: Unità Immobiliare A/2 Abitazioni di tipo civile – Censito al Catasto Fabbricati del **Comune di SASSOFERRATO (AN)** al **FOGLIO 95 - PART 910 - SUB 5** (corte pertinenziale) – **SUB 11** (appartamento) p. T,

BENE 2: Unità Immobiliare C/6, scuderie, rimesse, autorimesse – Censito al Catasto Fabbricati del **Comune di SASSOFERRATO (AN)** al **FOGLIO 95 - PART 910 - SUB 27** p. S1

CORRISPONDENZA CATASTALE

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale., pur essendo presenti alcune parti difformi rispetto agli atti autorizzativi presenti.

Il CTU riferisce che **nonostante sia presente un certificato di abitabilità, l'edificio presenta una serie di difformità.**

Tali difformità sono di seguito riepilogate.

BENE 1 – UNITA' IMMOBILIARE A/2

SUB 5 (corte pertinenziale) – SUB 11 (appartamento)

DIFFORMITÀ INTERNE

Piano Terra – appartamento:

Presenza di una parete (non a tutta altezza) in posizione differente rispetto a quanto autorizzato, tra la cucina e la sala

Presenza di piccole modifiche di posizione delle aperture interne (tra un vano e l'altro della stessa u.i.) rispetto a quanto autorizzato, che non alterano il numero dei vani interni in quanto sala e cucina costituiscono (e costituivano di fatto anche all'origine) un unico ambiente.

Presenza di contropareti (plafoni in cartongesso non a tutta altezza), a modifica della camera matrimoniale (con faretti testaletto).

Posizione diversa dei radiatori interni, rispetto all'impianto di progetto, ma evidentemente realizzati nell'attuale posizione dall'origine, non essendo stati eseguiti ulteriori lavori autorizzati nell'u.i..

DIFFORMITÀ ESTERNE

Presenza di un terrazzo a livello (non autorizzato in modo esplicito), come desumibile dalla presenza della sottostante autorimessa privata di altra u.i. (autorizzata): dai colloqui con l'ufficio tecnico del Comune di Sassoferrato si è concluso che è facilmente riconducibile ad un errore di rappresentazione grafica del piano terra nel progetto autorizzato: essendo presente un locale seminterrato tale porzione al piano terra non sarebbe potuta essere corte, ma effettivamente (come è) un lastricato solare (o terrazzo) di pertinenza privata.

Assenza dei parapetti sulle parti di loggiato privato a separazione dalla corte privata

La presenza di tali difformità è tale da rendere totalmente difforme il fabbricato.

Peraltro in virtù della LEGGE REGIONALE 20 aprile 2015, n. 17, art. 9bis, si può considerare che tale difformità sia ricompresa nell'ambito di una tolleranza, come stabilito nella norma.

Il CTU riferisce che essendo presente un certificato di abitabilità, redatto da un pubblico ufficiale a seguito di sopralluogo di accertamento e convalidato dal Sindaco, l'edificio, con tutte le difformità evidentemente presenti, può ritenersi conforme, proprio in quanto dichiarato "conforme" di fatto e di diritto con il certificato di abitabilità.

D'altronde a far fede che gli stessi abusi (quelli relativi alle parti esterne) siano ascrivibili all'epoca della costruzione e quindi resi "conformi" con il rilascio successivo del certificato di abitabilità, sono presenti le planimetrie catastali di primo impianto, che accertano, come seconda prova aggiunta, che allora e non successivamente le difformità erano già presenti e convalidate poi da pubblico ufficiale.

Tuttavia tale procedimento deve trovare compimento attraverso atti formali, per una definizione di conformità dello stato di consistenza attuale.

Sentito l'ufficio tecnico comunale preposto, si condivide la modalità suddetta perché la situazione attuale possa essere condotto nel riconoscimento formale di conformità.

In particolare, si precisa che:

- le difformità esterne potranno essere risolte attraverso un permesso di costruire in sanatoria in cui gli oneri di sanatoria non saranno da corrispondere, in quanto le superfici e i volumi realizzati in virtù dell'equivalenza rispetto alle superfici e ai volumi autorizzati. Il permesso in sanatoria risulta utile per poter fissare a mezzo di atto pubblico un riconoscimento che la legge ammette, che rimarrebbe altrimenti latente

- Per gli abusi di cui alle singole unità immobiliari si reputa di dover fare riferimento al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e precisamente per opere eseguite ai sensi dell'art. 6bis comma 5 - Opere asseverate dopo la fine dei lavori

- BENE 2 - UNITÀ IMMOBILIARE C/6

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale.

È presente un certificato di abitabilità.

DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'immobile oggetto di stima si trova a SASSOFERRATO, in una zona residenziale di completamento a pochi passi dal centro storico e insiste su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica, dal lato opposto rispetto alla strada dalla quale si accede, Via Gioacchino Rossini.

Dalla strada si accede a mezzo di una rampa carrabile esterna, condominiale, per arrivare all'autorimessa e quindi al box auto, di cui al Foglio 95 del Catasto Fabbricati del Comune di SASSOFERRATO, particella 910 sub 27, qui descritta.

Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato, è presente un pavimento in gres.

L'infisso di ingresso è in ferro a basculante. È presente un finestrotto sulla parete di fondo del box auto.

Esiste una predisposizione di impianto idrico sanitario per ospitare un lavandino con adduzione e scarico (desumibile dalle tubazioni a parete, senza peraltro poterne verificare la funzionalità effettiva).

Gli impianti sono stati realizzati sottotraccia e sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità di cui alla concessione edilizia originaria.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa 15 mq per il garage.

Conformità urbanistico-edilizia.

La situazione risulta conforme rispetto a quanto previsto dal PRG, in conformità al Regolamento Edilizio Comunale.

È presente un certificato di abitabilità.

PARTI COMUNI

Sono presenti parti comuni, quali:

- la corte esterna con: l'accesso pedonale da strada che conduce al ballatoio di ingresso e al portone e alle scale condominiali; l'accesso carrabile con la rampa che scendendo lateralmente al fabbricato conduce sul retrospetto dove sono presenti i singoli posti auto; l'accesso carrabile con la rampa che frontalmente al fabbricato su via Gioacchino Rossini conduce all'autorimessa dove sono presenti i singoli box auto privati.
- il ballatoio di ingresso di accesso al portone e alle scale condominiali interne

STATO DI CONSERVAZIONE

Gli immobili si trovano in buono stato di conservazione,

NORMATIVA URBANISTICA

Piano Regolatore Generale del comune di SASSOFERRATO inquadra l'immobile nella zona B1, con riferimento alle Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso, di cui all'art.29 delle NTA vigenti.

NORME TECNICHE ED INDICI VIGENTI

Le norme relativamente agli immobili riferiscono e prescrivono quanto segue:

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

REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio risulta costruito sulla base della Concessione edilizia n. 10143 del 05/02/1992 che autorizzava la costruzione di due edifici residenziali nell'allora via Felcioni.

Venivano poi autorizzate dal Comune di Sassoferrato ulteriori varianti:

1993 – Concessione edilizia n. 806 del 07/06/1993 – VARIANTE UBICAZIONE.

1993 – Concessione edilizia n. 6601 del 30/07/1993 – VARIANTE N.2.

1993 – Concessione edilizia n. 10010 del 13/12/1993 – VARIANTE EDIFICIO A.

1994 – Concessione edilizia n. 7102 del 05/09/1994 – VARIANTE EDIFICIO B.

Venivano quindi rilasciate dal Comune di Sassoferrato le autorizzazioni di abitabilità finali:

1993 – Pratica prot. n. 11231/1993 - Atto del 24/12/1993 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale A.

1994 – Pratica prot. n. 9413/1994 - Atto del 21/10/1994 – Autorizzazione di Abitabilità Edificio Residenziale B.

Gli edifici risultano costruiti su un lotto di terreno, individuato alla particella 234 (oggi 910) del Foglio 95 del Catasto del Comune di SASSOFERRATO, di cui le parti comuni esterne sono indistintamente distribuite interamente attorno ai due fabbricati, denominati in fabbricato A e fabbricato B (fabbricato in cui si trovano le u.i. di cui alla presente valutazione).

Esistono recinzioni di divisione dai lotti, laddove sono distinte le singole proprietà private delle singole u.i. presenti (per giardini e corti esterne).

Una volta entrati all'interno dell'area a parcheggio da via Spontini ci si dirige verso il retro dell'edificio e nella sua parte a sinistra è presente l'ingresso alle scale condominiali. Dall'ingresso condominiale si accede al piano terra, dove è presente l'u.i. interessata dalla presente esecuzione immobiliare, mentre dalle scale si sale ai vari piani. Attraverso le scale si accede anche al piano seminterrato (autorimesse e locali di sgombero). Il vano scala (con ascensore), l'autorimessa di servizio ai box auto e l'area esterna a parcheggio (con suddivisione in posti auto singoli) costituiscono parte comune con le varie u.i. di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

Risulta che i locali oggetto di pignoramento sono occupati per il sub 5 e il sub 11 dalla signora x x (esecutata) e dal figlio, come peraltro riscontrato anche dal Custode in altro sopralluogo.

Il debitore risulta residente presso altra abitazione, non oggetto di pignoramento.

FORMALITA'

- IPOTECA VOLONTARIA n. 1800/250 iscritta ad Ancona in data 12/02/2014 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - Atto Notarile Pubblico Iscritto a Corinaldo il 07/02/2014 Notaio Lucilla Lattanzi Sede Corinaldo (AN) Numero di repertorio 12.694/5.536

Importo ipoteca: € 146.000,00 - Capitale: € 73.000,00 - Durata: 15 anni

A favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA - SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Pergola (PU), C.F. 00141120410 Domicilio ipotecario eletto in Pergola (PU), viale Martiri della Libertà n.46/B - Contro xx

- IPOTECA GIUDIZIALE n. 3922/608 iscritta ad Ancona in data 07/03/2017 gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, in dipendenza di decreto ingiuntivo in data 1 marzo 2017 n.740/2017 di repertorio Tribunale di Ancona. Quota: 1/1 Importo ipoteca: € 117.800,00 - Capitale: € 98.234,95 A favore di "BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI PERGOLA SOC. COOP.", con sede in Pergola (PU), C.F. 00141120410 Domicilio ipotecario eletto in Sassoferrato (AN), via Bruno Buozzi n.2 - Contro xx

- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Trascritto ad Ancona il 20/05/2024 - Reg. gen. 10461 -

Reg. part. 7590 - Quota: 1/1 - Importo: € 63.634,16 oltre interessi e spese A favore di GUBER BANCA S.P.A., con sede in Brescia, Codice Fiscale 03140600176 Contro xx gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

Prezzo base: € 48.075,00; Offerta minima: € 36.056,00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto. Rilancio minimo di gara: € 1000,00

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 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

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 22/04/2026, 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 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 non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante 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'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

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

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN

- del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate 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 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 al soggetto che effettua l’offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
 - la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati. L’offerente dovrà altresì dichiarare l’eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).
- Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all’offerta.

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

VERSAMENTO CAUZIONE

L’offerente, prima di effettuare l’offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di

cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 105/2024 R.E. al seguente IBAN: **IT 83 C 01030 02600 000001808834**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 105/2024 R.G.E., 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 non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> 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 dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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/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.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. (parte trasfusa da pag. 10 dell'ordinanza)

Deliberazione sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

Gara tra gli offerenti

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.**

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

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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi – questo l'ordinanza non lo specifica).

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.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) 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.

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.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo 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 (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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 al fine 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 cpc.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4[^] co cpc.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 105/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie Marche**, con sede in Monsano (An) Via Cassolo n. 35 – Tel: 0731/60914 - 605180 – 605542 – mail: infoviste@ivgmarche.it ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso il sottoscritto **Professionista Delegato, Avv. Paolo Borocci**, domiciliato presso il proprio studio in C.so Garibaldi, 136, 60121 Ancona (AN) – Tel: 071/2070981 – Mail: pborocci@gmail.com.

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.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

email: assistenza@astetelematiche.it;

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

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

- pubblicazione dell'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 e 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.

Ancona li, 16/10/2025.



Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Borocci

