

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Doffo, c.f. DFFLSN76B28E690E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 28/11/2025 nel procedimento esecutivo **n. 65/2025 R. G. ES.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **12/03/2026 alle ore 12:45**, presso il Tribunale di Ancona, Corso Mazzini n. 95, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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 modifiche ed integrazioni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di

ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre i.v.a. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura fino alla approvazione del progetto di distribuzione.

 \* \* \* \* \*

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

### **LOTTO 1 – UNICO LOTTO**

composto da:

**Bene n. 1 - Diritti di proprietà per la quota di 1/1** su appartamento ubicato in Senigallia (AN) alla via Lado L'Orta n. 65/A, posto al piano terra.

Il bene pignorato è un interessante soluzione abitativa posta al piano terra di un moderno complesso immobiliare nel quartiere di Borgo Catena, caratterizzato da un superficie netta di circa 61 mq, l'alloggio presenta una distribuzione degli spazi funzionale e ben organizzata, che include un'ampia zona giorno con soggiorno, area pranzo e angolo cottura, affiancata da due camere da letto e un bagno. Un valore aggiunto significativo è rappresentato dalla corte esclusiva che offre un prezioso sfogo privato all'aperto mentre le finiture interne, come le pavimentazioni in ceramica e gli infissi in legno con vetrocamera, sono in linea con lo stile residenziale dell'edificio.

Il contesto in cui si inserisce è quello di una zona residenziale tranquilla e ben pianificata, dotata di ampi parcheggi pubblici e aree verdi. La posizione si rivela particolarmente strategica per la vita quotidiana data la vicinanza a diverse strutture scolastiche e all'Ospedale di Senigallia, entrambi raggiungibili in pochi minuti così come l'autostrada A/14 ed il Centro Storico facilmente accessibile sia in auto che in bicicletta.

L'immobile confina con la corte, il portico, le scale, i passaggi pedonali, la rampa, la sala condominiale spazione di manovra l'abitazione di tipo civile posta al sub 73.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Senigallia:

Foglio 27, particella 1055, sub. 17, graffato con sub 50, categoria A/2, classe 4, consistenza 4 vani, Superficie catastale 71 mq, rendita € 454,48;

L'attestato di prestazione energetica è stato rilasciato con classe energetica: F

## Situazione urbanistica e regolarità edilizia del bene n. 1:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 "della città consolidata".

L'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica.

La designazione di Zona BR definisce l'area come un tessuto residenziale consolidato a "incremento zero". Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale è quello di preservare l'assetto esistente non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza per l'immobile pignorato il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio.

Una prescrizione fondamentale è che l'immobile ricade in un ambito soggetto a "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico" il che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o semiinterrati.

La costruzione non è anteriore al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile ed è autorizzato attraverso le seguenti concessioni:

\* concessione originaria n. C98/154 del 1998;

\* istanza di condono edilizio n. C/04/00654 del 12/12/2004;

\* provvedimento di diniego e successiva revoca prot. n. 04/075395;

\* rilascio del titolo abilitativo in sanatoria n. 10/103 del 06/10/20210;

\* attestazione di agibilità n. C/04/00654 del 13/03/2015.

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.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Importo medio annuo spese condominiali € 570,00.

Spesa dell'anno in corso e precedente € 1.395,57.

\*\*\*\*\*

**Bene n. 2 - Diritti di proprietà per la quota di 1/1 su garage ubicato in Senigallia (AN) alla via Lado L'Orta n. 65/A, posto al piano S1.**

Il bene pignorato è un garage al piano interrato del fabbricato condominiale. Esso è costituito da un unico ambiente di altezza 250 cm accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante basculante metallica.

L'immobile confina con la corte, il portico, le scale, i passaggi pedonali, la rampa, la sala condominiale spazione di manovra e altri due garage posti al sub 42 e sub 44.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Senigallia:

Foglio 27, particella 1055, sub. 43, categoria C/6, classe 5, consistenza 17 mq, Superficie catastale 18 mq, rendita € 46,53;

#### **Situazione urbanistica e regolarità edilizia del bene n. 2:**

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare ricade in Zona BR0 “della città consolidata”.

L'area si trova all'esterno dei perimetri di rischio diretto del PAI ed è classificata in Classe 3 per quanto riguarda la normativa sulla classificazione acustica.

La designazione di Zona BR definisce l'area come un tessuto residenziale consolidato a “incremento zero”. Questo significa che l'obiettivo del Piano Regolatore Generale è quello di preservare l'assetto esistente non consentendo un'ulteriore espansione edilizia. Di conseguenza per l'immobile pignorato il livello massimo di intervento consentito è la ristrutturazione edilizia. Non sono ammessi ampliamenti né in termini di Superficie Utile Lorda né in altezza; i parametri massimi di riferimento sono quelli già esistenti dell'edificio.

Una prescrizione fondamentale è che l'immobile ricade in un ambito soggetto a “Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico” il che vieta categoricamente la realizzazione di nuovi locali interrati o seminterrati.

La costruzione non è anteriore al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile è autorizzato attraverso le seguenti concessioni:

\* concessione originaria n. C98/154 del 1998;

\* istanza di condono edilizio n. C/04/00654 del 12/12/2004;

\* provvedimento di diniego e successiva revoca prot. n. 04/075395;

\* rilascio del titolo abilitativo in sanatoria n. 10/103 del 06/10/20210;

\* attestazione di agibilità n. C/04/00654 del 13/03/2015.

C'è corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

\* \* \* \* \*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n.

47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità del beni n. 1**

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE rilasciato dal Geom. Diego Barcaglioni avente codice identificativo n. 20251001-042045-83913 valido fino al 01/10/2035.

*Tutte le dichiarazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state assunte dalla perizia tecnica redatta redatta dal CTU Geom. Diego Barcaglioni che si richiama espressamente ed a cui si rimanda per ulteriori infomazioni e specificazioni.*

\* \* \* \* \*

**Disponibilità del bene:** Gli immobili risultano attualmente occupati dagli esecutati.

**Prezzo base:** € 196.975,00 (Euro centonovantaseimilano centosettantacinque/00),

**Offerta minima:** € 147.732,00 (Euro centoquarantasettemilasettecentotrentdue/00), pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00

**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.**

\* \* \* \* \*

### **PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

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 dall'offerente 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 sul portale del gestore della vendita telematica [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il file criptato in formato zip.p7m, contente l'offerta integrale e gli allegati, dovrà essere depositato **entro le ore 12:00 del giorno 11/03/2026** (antecedente a quello della udienza di vendita telematica), inviandolo all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa, è possibile 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4°, del D.M. n. 32/2015).

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve riportare i dati identificativi del soggetto offerente** (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita i.v.a., 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. 32/2015); 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 legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la debibera che giustifichi i poteri.

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

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto 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, 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 dei beni nel territorio italiano, ovvero se sussiste la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato Italiano e lo Stato di appartenenza;

- 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 risultì 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;

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

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) e 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'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva compre visto 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 indicanti nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2025 del Tribunale di Ancona acceso presso la Bcc di Filottrano, avente il seguente codice iban **IT 84 K 08549 37470 000 000 412 513**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 65/2025 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Nessuna responsabilità potrà essere abilitata 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 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 bonifico bancario o carta di credito sul sito internet <https://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 bosso 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 professionista delegato al soggetto offerente. 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.

\*\*\*\*\*

### ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'ora indicati in questo avviso.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, [www.astetelematiche.it](http://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.**

\*\*\*\*\*

### DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE DI GARA E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida , il professionista delegato procederà come segue:

se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso , aggiudicherà il bene all'offerente;

se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima ( pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene offerto, 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 presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c;

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 12/03/2026 fino alle ore 12,00 del giorno 19/03/2026, (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.

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 provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla gara avranno luogo tramite p.e.c. comunicato al soggetto partecipante e tramite SMS.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite p.e.c. e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna dogliananza da parte dei concorrenti.

\* \* \* \* \*

## AGGIUDICAZIONE

**Il giorno della scadenza della gara**, comprensiva 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 (esclusi sabato e domenica) verranno effettuati i bonifici bancari per restituire agli offerenti non resisi aggiudicatari gli importi delle cauzioni versate.

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 assegno circolare non trasferibile intestato a: " Proc. Es. Imm. n. 65/2025 del Tribunale di Ancona" il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2025 R.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, giusta il combinato disposto degli artt. 585, comma 3° c.p.c. e 2822 c.c.

\* \* \* \* \*

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

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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, 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.

\* \* \* \* \*

## ULTERIORI INFORMAZIONI

L'aggiudicatario dovrà versare anche una quota del costo di trasferimento dell'immobile.

L'aggiudicatario che intenda avvalersi di benefici fiscali, dovrà farne esplicita richiesta e renderne le relative dichiarazioni all'atto dell'aggiudicazione e, se richiesta, produrre la relativa documentazione entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo.

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui “ 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 Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D. L.vo 21/11/2007 n. 231”.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Esso viene anche venduto fisicamente libero. Se occupato dal debitore in regola con le prescrizioni sulla permanenza nel bene pignorato, l'aggiudicatario potrà richiedere che gli adempimenti inerenti la liberazione vengano posti in essere a cura del custode ed a spese della procedura dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento, al più tardi fra il sessantesimo ed il centoventesimo giorno dalla richiesta, senza l'osservanza delle norme di cui all'art. 605 e ss c.p.c.

L'offerente potrà già nel testo dell'offerta sottoposta, richiedere l'applicazione delle disposizioni sulla liberazione prevista dal nuovo art. 560 c.p.c., valevole per il caso di aggiudicazione in suo favore.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario; il delegato procederà a farsi liquidare le imposte dall'Agenzia delle entrate e a pagare le stesse dandone conto nel fascicolo telematico.

Le eventuali spese di amministrazione dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario e art. 63 disp. att. c.c.

Si segnala che il Tribunale non si avvale di mediatori e che nessun compenso per mediazione deve essere dato ad agenzie immobiliari.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando l'IVG Marche mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattandomi al 371.4588962 e/o tramite email [custodieancona@ivgmarche.it](mailto:custodieancona@ivgmarche.it)

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA

PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite email staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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 In linea S.p.A. ai seguenti recapiti:

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



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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

\* inserimento della perizia di stima corredata di foto e planimetrie nella "Vetrina Immoniliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste" da parte della società Aste Giudiziarie In linea S.p.a.;

\* pubblicazione dell'ordinanza di vendita e dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

\* pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

\* pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia nonché del virtual tour sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale ([www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it));

\* pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima (corredato da fotografie e planimetrie) sul sito internet [www.astalegale.net](http://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) a cura di Aste Giudiziarie In linea S.p.a.

Ancona, li 30 dicembre 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Doffo