

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **avv. Jacopo Montanari**, 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 13.07.2026 nel procedimento esecutivo **n. 233/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12.01.2027 alle ore 12.00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, 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.

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 E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

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

DESCRIZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da un appartamento (bene A) e da una autorimessa (bene A1) ubicati a Cerreto D' Esi (AN), in via G. Verdi n. 12/C.

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e una ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1), facenti parte di un fabbricato comprendente in totale sei unità immobiliari ad uso abitativo, nei tre piani in elevazione, con le autorimesse di pertinenza, nel piano primo sottostrada in cui sono presenti anche delle cantine, e un sottotetto non abitabile. L'accesso al fabbricato dalla via pubblica, rappresentata dalla strada comunale di via G. Verdi, avviene per mezzo di un'area scoperta di cui la debitrice è proprietaria per la quota di 12/372, censita al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 1286. Tale area circonda il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente relazione e i fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particelle 623 e 759. L'area consente di accedere ad un ingresso al piano terra e ad una scala comuni coperti che collegano i vari piani. Le autorimesse al piano primo sottostrada, oltre che dalla scala comune, sono accessibili direttamente dall'esterno per mezzo di aperture sul retrospetto del fabbricato.

Il fabbricato presenta una forma pressoché parallelepipedica, con numerosi balconi a sbalzo e copertura a padiglione, ed è ubicato nel Comune di Cerreto d'Esi (AN) in via G. Verdi n. 12/C. Si tratta di una zona fortemente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale e commerciale. Presenta una struttura costituita da uno scheletro portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le pareti controterra del piano sottostrada sono costituiti da setti in calcestruzzo armato. Le facciate del fabbricato sono in buono stato di conservazione. Il fianco sinistro presenta una finitura ad intonaco di malta di cemento e tinteggiatura mentre gli altri prospetti sono rivestiti con mattoni faccia a vista, con alcune porzioni intonacate e tinteggiate e altre porzioni costituite dalle superfici in calcestruzzo armato degli elementi portanti della struttura (travi e pilastri) a vista e tinteggiate. Le superfici di intradosso e di bordo delle solette dei balconi e dei cornicioni sono intonacate con malta di cemento e tinteggiate. I parapetti dei balconi sono costituiti da balaustre in acciaio pitturate.

L'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) oggetto della presente perizia si trova al piano secondo e comprende una delle cantine al piano primo sottostrada. Presenta un corridoio di ingresso da cui si sviluppano una cucina/pranzo, un soggiorno, tre camere da letto (una matrimoniale e due singole) e due bagni. Il soggiorno, la cucina/pranzo e una camera da letto sono serviti ciascuno da un balcone. Le finestre e le porte finestre dei vani degli ambienti abitativi sono dotati di infissi in legno, di apparecchi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc e di un secondo infisso in alluminio nella parte esterna, quest'ultimo non presente nella finestra della camera matrimoniale.

La cantina al piano primo sottostrada è costituita da un unico ambiente accessibile mediante un percorso comune dalla scala condominiale. L'ingresso è dotato di una porta metallica e il vano è dotato di

illuminazione naturale per mezzo di una finestra con infisso in acciaio. Anche l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1) è costituita da un unico ambiente, con accesso sia dallo stesso percorso comune di cui sopra sia dall'esterno. Le aperture sono dotate di infissi metallici.

DATI CATASTALI

L' appartamento è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto D' Esi (AN) al foglio 15, particella 760 sub. 6, cat. A/2, classe 3, consistenza 6 vani, sup. cat. Mq 137, rendita € 464,81, Piano 2-S1.

L' autorimessa è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto D' Esi (AN) al foglio 15, particella 760 sub. 9 cat. C/6, classe 5, consistenza 14 mq, sup. cat. Mq 17, rendita € 26,03, Piano S1.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Dal confronto del rilievo sul posto, dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con le planimetrie catastali, in atti all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, si evince che sono presenti lievi difformità. In particolare si segnala l'assenza del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo, al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), attualmente compresi in un'unica stanza (cucina/pranzo), che sulla planimetria catastale sono rappresentati come due vani distinti. Inoltre sullo stato di fatto del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono presenti delle sporgenze dalle pareti (per il passaggio di tubazioni e/o canne fumarie) non rappresentate nella stessa planimetria catastale. Per quanto sopra si rende necessario l'aggiornamento della planimetria catastale dell'unità immobiliare ad uso abitativo. Tale operazione dovrà essere effettuata mediante una dichiarazione di variazione, ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652, all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, i cui costi sono stimabili in € 300,00.

PARTI COMUNI

Dall'analisi delle planimetrie catastali, si evince che le unità immobiliari di cui sopra godono del diritto agli spazi condominiali costituiti dall'ingresso al piano terra, dalla scala interna, che consente di raggiungere i vari piani, e dal percorso al piano primo sottostrada, che collega la scala interna con la cantina e l'autorimessa di pertinenza. Inoltre la debitrice è proprietaria per la quota di 12/372 dell'area nell'intorno dell'immobile, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 760, di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto della presente perizia, e dei fabbricati censiti al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 15 particelle 623 e 759. Tale area risulta censita al Catasto Terreni del Comune di Cerreto d'Esi (AN) al foglio 15 particella 1286 e comprende aree verdi e strade che collegano i fabbricati con la strada comunale di via G. Verdi.

STATO DI CONSERVAZIONE

Nel suo complesso i vani al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) si trovano in buone condizioni di conservazione. Le pareti e i soffitti sono intonacati con malta di legante e tinteggiati e non presentano macchie né danneggiamenti. Alcune porzioni delle pareti della cucina/pranzo e dei bagni sono rivestite con piastrelle in buone condizioni estetiche. Le porte interne e il portoncino di ingresso dalla scala comune in legno sono in buone condizioni estetiche e funzionanti. Gli infissi esterni sono funzionanti e non presentano evidenti segni di degrado. I sanitari dei servizi igienici sono funzionanti come il lavello della cucina. Le pavimentazioni che rivestono il piano di calpestio, in piastrelle ceramiche per la cucina/pranzo, il soggiorno, i bagni, il corridoio e i balconi e in elementi di legno (parquet) per le camere, non presentano rotture macroscopiche. L'unità abitativa è dotata di impianto per la climatizzazione invernale, di tutti i vani del piano secondo, consistente in un generatore di calore, costituito da una caldaia alimentata a gasmetano, e terminali rappresentati da radiatori in ghisa. Il generatore di calore è utilizzato anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria con cui vengono alimentati i sanitari dei servizi igienici e il lavello della cucina. Esso viene sottoposto regolarmente alle manutenzioni periodiche come da normativa specifica. Il corridoio, la camera matrimoniale e il soggiorno sono serviti anche da un impianto di climatizzazione invernale ed estiva a pompa di calore aria-aria in buono stato. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza. La cantina dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e l'unità immobiliare ad uso autorimessa di pertinenza (bene A1) al piano primo sottostrada si trovano allo stato grezzo. Le pavimentazioni presentano una finitura a massetto di malta di cemento e non sono rivestite con piastrelle. Le pareti e i soffitti presentano una finitura ad intonaco civile e non sono tinteggiati. Esse sono servite dall'impianto di distribuzione dell'energia elettrica dei vani al piano secondo per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza.

NORMATIVA URBANISTICA

Dall'accesso formale ai documenti amministrativi di natura tecnica, effettuato presso il competente ufficio del Comune di Cerreto d'Esi, non è stato possibile reperire le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia.

REGOLARITA' EDILIZIA

Per quanto sopra, ai fini della verifica della regolarità edilizia degli immobili, oggetto della presente relazione (beni A e A1), occorre considerare che, ai sensi dell'articolo 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", lo stato legittimo è costituito da quanto rappresentato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali.

Dal confronto del rilievo sul posto, dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con lo stato legittimo si evince che sono presenti lievi difformità. In particolare si segnala l'assenza del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo, al piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), attualmente compresi in un'unica stanza (cucina/pranzo), che sullo stato legittimo sono rappresentati come due vani distinti. Inoltre sullo stato di fatto del piano secondo dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono presenti delle sporgenze dalle pareti (per il passaggio di tubazioni e/o canne fumarie) non rappresentate nella planimetria dello stato legittimo. Trattasi di opere di manutenzione straordinaria (abbattimento del muro divisorio tra i vani della cucina e del pranzo e la realizzazione delle sporgenze) realizzate in assenza di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.), ai sensi dell'articolo 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380. Per sanare le difformità risulta necessario trasmettere una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per lavori di manutenzione straordinaria già realizzati per cui è prevista, ai sensi del comma 5 dello stesso articolo 6-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, la sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00 a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche stimabili in € 1.500,00. Quindi i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono stimabili in $\text{€ } 1.000,00 + 1.500,00 = \text{€ } 2.500,00$.

Si è provveduto a prendere visione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Cerreto d'Esi (AN) in cui ricade l'area su cui insiste il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, oggetto della presente relazione, da cui si è potuto evincere che essa rientra nelle zone di tipo B2 – zone di integrazione e completamento – di cui all'articolo 29 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Vi è l' A.P.E. come da relazione, mentre non sono state fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell' arte.

STATO DI OCCUPAZIONE

L' immobile è occupato dalla debitrice e dai suoi familiari.

FORMALITA'

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario atto Notaio Pagliarecci Massimo del 18 giugno 2008 repertorio n. 63812/12003 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 19 giugno 2008 al numero generale 15324 e al numero particolare 3269 per capitale di € 180.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 360.000,00, durata 15 anni;

Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili - atto Uff. Giud. Tribunale Di Ancona del 15 ottobre 2025 repertorio n. 4492 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 19 novembre 2025 al numero generale 25867 e al numero particolare 18292;

Prezzo base: 113.000,00 €;

Offerta minima: 84.750,00 €;

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.

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.spazioaste.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 11.01.2027, 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 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 e 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 tale 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 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);
- 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;
- 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 a Tribunale di Ancona Es Imm 233 2025 del vend Jacopo Montanari (Banca Monte dei Paschi di Siena) al seguente **IBAN: IT 74 W 01030 02600 00000 18803 73**, 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. 233/2025 R.G.E., LOTTO 1 - 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.spazioaste.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.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.

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 deliberazione 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).

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^a co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^a 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. 139/2024"; 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 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 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 sottoscritto avv. Jacopo Montanari domiciliato presso il proprio studio in Ancona Tel: 3922563295 - 071/9945873– Mail: jacopo_montanari@virgilio.it 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.

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 Astalegale.net 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; /// telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: garaimmobiliare@astalegale.net;

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.:

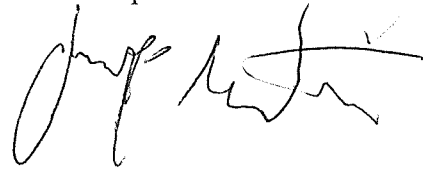
- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" 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 lì, 25.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Jacopo Montanari

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacopo Montanari', with a long horizontal stroke extending to the right.