TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Renato Cola**,** 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 12/11/2024 nel procedimento esecutivo **n. 14/2023 R.E. Imm.,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che:

- il giorno **28.01.2027 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del **lotto n. 1**;

- il giorno **28.01.2027 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del **lotto n. 5**;

- il giorno **28.01.2027 alle ore 10.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del **lotto n. 6**;

lotti tutti meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Firmato digitalmente da:

Renato Cola

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 modificazioni e integrazioni.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 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 entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 3^ 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 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

LOTTO 1

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

Appartamento, cat. A/2, ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3, Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 5.

Trattasi di edificio abitativo che si sviluppa su due livelli fuori terra ed uno interrato, con porticato e terrazzo, oltre che con mq 290,46 di cortile non diviso dal resto del cortile. Ha usufruito dell'intervento

di efficientemente energetico con l'istallazione di un impianto fotovoltaico.

Il lotto 1 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

DATI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 5, Categoria A2, Classe 2, 8 vani, 184 mq, rendita 475,14 €, piano S1 -T - 1.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Vi sono piccole difformità fra la planimetria catastale vigente e lo stato di fatto, in particolare nel piano interrato; riguardano per lo più la distribuzione degli interni.

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. L'ultima, che è stata recepita dal Comune di Loreto e che si è conclusa poi con il rilascio dell'Agibilità, riguardava il piano interrato oltre che un magazzino. Del magazzino sono stati depositati gli elaborati architettonici ed un'attestazione di idoneità statica (non un deposito al Genio Civile); del piano interrato dell'abitazione non è stato depositato (in base alla documentazione fornita dal Personale tecnico dell'Ufficio comunale) alcuna pianta nè altri elaborati architettonici analoghi di descrizione di quanto si sanava.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, indiviso. Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti è di mq. 1923,84.

Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

STATO DI CONSERVAZIONE

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. Vi è un impianto fotovoltaico. Sono presenti alcuni lesioni esclusivamente in alcuni parti del fabbricato: non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura di essi (se per problemi localmente fondativi oppure per elementi spingenti oppure per sottodimensione o per mancanza di travi o cordoli di raccordo in elevazione oppure per origini differenti per problematiche similari).

L'immobile ha una struttura portante fuoriterra, da quanto potuto visionare dal CTU, in muratura portante con finitura faccia vista; la copertura è del tipo a falde; il piano interrato dovrebbe essere in cemento armato (si ribadisce che non esistono progetti attestanti la natura strutturale dell'interrato).

REGOLARITA' EDILIZIA

Il Comune ha rilasciato l'Agibilità a seguire da una sanatoria. Non sono stati depositati elaborati grafici

dell'abitazione per la sanatoria (e comunque non sono state fornite dall'Ufficio Tecnico comunale perchè non trovate) ma la sanatoria risulta.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste il progetto ed il certificato di conformità dell'impianto fotovoltaico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

FORMALITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01.10.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• ISCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 7799 Repertorio 50624 del 29/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 822 del 28/03/2024

• ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 5561 Registro Generale 21948 Repertorio 84975/29556 del 30/07/2007I POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 651 del 08/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

• ISCRIZIONE del 03/09/2010 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 19330 TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1676/2010 del 02/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 26508 TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1637 del 18/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2014 TRIBUNALE Repertorio 217/2011 del 02/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

• TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 951 Registro Generale 1407 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 5028 del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• ISCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 822 Registro Generale 6484 Repertorio 50624 del 29/03/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1514 del 2004

• TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 11259 Registro Generale 15543 Repertorio 234553/39487 del 27/05/2024 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO

ONEROSO

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

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Prezzo base: euro 114.390,00 (diconsi: centoquattordicitrecentonovanta/00);

Offerta minima: euro 85.793,00 (diconsi: ottantacinquemilasettecentonovantatre/00);

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

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (diconsi: mille/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.

LOTTO 5

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

Garage, cat. C/6, ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA n. 3, Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, Sub. 2.

Edificio catastalmente ed autorizzato come autorimessa che si sviluppa su un livello fuori terra.

Il lotto 5 confina con altre parti della medesima Proprietà, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, all'interno della particella 736 del foglio 12 del Comune di Loreto.

DATI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 736, sub 2, Categoria C6, Classe 2, 34 mq, rendita 50,92 €, piano terra.

CORRISPONDENZA CATASTALE

L'immobile è stato oggetto di diverse pratiche di sanatoria. E' presente l'agibilità rilasciata.

PARTI COMUNI

Ogni fabbricato ha un cortile di competenza di superficie pari alla superficie utile del fabbricato, indiviso. Il cortile indiviso in comune ai 5 lotti è di mq. 1923,84.

Vi è poi una parte del cortile eccedente i cortili di competenza dei diversi fabbricati e quello è comune a tutti, con un ingresso a detta area, unico.

STATO DI CONSERVAZIONE

Le finiture sono di qualità molto buona, gli infissi sono lignei con vetro camera; non sono stati visionati i documenti sugli impianti tecnologici ma, provati, sono tutti efficienti. non essendoci elaborati e relazioni di calcolo e progettuali strutturali depositati, non è possibile desumere la natura della struttura portante. Da quanto potuto visionare, in muratura portante; la copertura è del tipo a falde. Vi è un soppalco in profilati metallici, realizzato abusivamente.

NORMATIVA URBANISTICA

Si.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

FORMALITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01.10.2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

• ISCRIZIONE del 01/04/2004 - Registro Particolare 1514 Registro Generale 7799 Repertorio 50624 del 29/03/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Iscrizione n. 822 del 28/03/2024

• ISCRIZIONE del 02/08/2007 - Registro Particolare 5561 Registro Generale Repertorio 84975/29556 del 30/07/2007I POTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 651 del 08/03/2012 (RESTRIZIONE DI BENI)

• ISCRIZIONE del 03/09/2010 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 19330 TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1676/2010 del 02/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 26508 TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1637 del 18/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2014 TRIBUNALE Repertorio 217/2011 del 02/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

• TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 951 Registro Generale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 5028 del 14/12/2022 ATTO

ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• ISCRIZIONE del 28/03/2024 - Registro Particolare 822 Registro Generale 6484 Pubblico ufficiale MORBIDELLI ROBERTO Repertorio 50624 del 29/03/2004 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1514 del 2004

• TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 11259 Registro Generale 15543 Repertorio 234553/39487 del 27/05/2024 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

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

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Prezzo base: euro 21.421,00 (diconsi: ventunomilaquattrocentoventuno/00);

Offerta minima: euro 16.066,00 (diconsi: sedicimilasessantasei/00);

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

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (diconsi: mille/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.

LOTTO 6

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

Deposito, cat. C/2, ubicato a Loreto (AN) - VIA VALDICERRO DI SOPRA snc, Identificato al Catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1173.

Complesso di moduli in lamiera, condonati quindi regolarizzati e catastalmente. La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa. La superfici dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA). L'area in questione è totalmente inaccessibile per la crescita di folti rovi, di canneti e di arbusti ormai di media altezza. Si è tentato un accesso all'area in cui furono realizzate le baracche modulari dalla proprietà di Terzi, autorizzato dal Proprietario. Tranne che alcuni tratti di moduli in lamiera visibili fra i rovi, non è stato possibile accedere nelle

vicinanze di dette baracche. Comunque, la tipologia di prefabbricati, per la mancanza di manutenzione durante l'ultimo decennio, per la vetustà di essi (circa venti anni), certamente avrebbero avuto un valore dato più dalla cubatura e di quanto sanato che per altro.
Il lotto confina con le particelle 1172, 64, 735, 78 e 75 del foglio 12.

DATI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 1173, Categoria C2, Classe 2, 54 mq, rendita 105,98 €, piano terra.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Complesso modulare sanato e con detta sanatoria citata in pratiche successive ed in risposte date dal Comune al Proprietario.

PARTI COMUNI

Assenti.

STATO DI CONSERVAZIONE

Non è stato visionato da vicino dal CTU ed è stato possibile vedere solamente porzioni dei prefabbricati in lamiera che spuntavano dai rovi e dalla folta vegetazione.

NORMATIVA URBANISTICA

Sanati.
La superficie totale è di mq. 87 (da progetto architettonico della sanatoria) con un'altezza media di m.270 circa.
La superfici dell'area è di mq. 1490 con destinazione "ente urbano". E' indicato come Zona Agricola EP (art. 25 NTA) e "rimboschimento aree marginali" (art. 54 NTA).

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Il complesso edificato è stato sanato. Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Non sono state trovate aree nella vegetazione che dessero l'idea di presenza umana delle adiacenze dei moduli.

FORMALITA'

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Ancona aggiornate al 01.10.2025 sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

<u>Iscrizioni</u>

• ISCRIZIONE del 03/09/2010 - Registro Particolare 4529 Registro Generale 19330 TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 1676/2010 del 02/09/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 02/12/2010 - Registro Particolare 6092 Registro Generale 26508 TRIBUNALE DI TERAMO Repertorio 1637 del 18/11/2010 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

• ISCRIZIONE del 03/02/2011 - Registro Particolare 424 Registro Generale 2014 TRIBUNALE Repertorio 217/2011 del 02/02/2011 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Trascrizioni

• TRASCRIZIONE del 26/01/2023 - Registro Particolare 951 Registro Generale 1407 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 5028 del 14/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

• TRASCRIZIONE del 17/07/2024 - Registro Particolare 11259 Registro Generale 15543 Pubblico ufficiale ROSSI ALFONSO Repertorio 234553/39487 del 27/05/2024 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO

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

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Prezzo base: euro 14.619,00 (diconsi: quattordicimilaseicentodiciannove/00);

Offerta minima: euro 10.965,00 (diconsi: diecimilanovecentosessantacinque/00);

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

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (diconsi: mille/00).

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

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma,

c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 27/01/2027, 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 a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 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;

- 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 depositate 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 rilasciata 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 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 ANCONA ESEC. IMM. N. 14 2023 REG. ES al seguente **IBAN: IT54O0623002685000030834567**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza

dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 14/2023 R.G.E., LOTTO (…) - 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite

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

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

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

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

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il

residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma 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 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.

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, 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, allegherà 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. 238/2024"; 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.
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. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione

con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o 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.

Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Renato Cola domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via Calatafimi, 1– Tel:0712072313 Mail: renato.cola@eudike.eu 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 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 lì, 02/11/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Renato Cola