

TRIBUNALE DI ANCONA

Sezione Civile

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

La sottoscritta, Avv. Emanuela De Zio (C.F. DZEMNL77H60C134Q), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, ex art. 591 bis c.p.c. in data 02/02/22 nel giudizio di divisione n. 385/21 R.G., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 luglio 2025 alle ore 09,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del lotto unico tramite la piattaforma www.astetelematiche.it meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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.

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.

LOTTO UNICO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1) di appartamento con garage ubicato a Fabriano (AN) Via Profili n. 31, rispettivamente al piano primo e al piano seminterrato, con cantina al piano seminterrato annessa all'appartamento.

Si tratta di un appartamento situato al piano primo di un edificio residenziale (costituito da 6 livelli, di cui uno parzialmente interrato ed un sottotetto con copertura a falde inclinate e destinazione soffitta) realizzato all'inizio degli anni '80 vicino Via Dante, in una zona che allora era semiperiferica; l'edificio è dotato di due scale e due ascensori, con totali 16 appartamenti e relative autorimesse al piano seminterrato. Ora la zona, causa dell'espansione edilizia, è praticamente diventata semicentrale, dotata di tutte le reti infrastrutturali.

L'edificio è diviso in due parti, di 8 appartamenti ciascuna, servite ognuna da una scala ed un ascensore.

Il sottotetto, condominiale, è stato diviso con pareti in laterizio, in modo da realizzare tante piccole soffitte quanti sono gli appartamenti, utilizzate da ciascun proprietario delle unità immobiliari; non è stata fatta alcuna divisione né rogito notarile, il tutto è scaturito dall'accordo fra i condomini, come indicato da dichiarazione dell'amministratore.

La scala condominiale ha pianerottoli e gradini in travertino con ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno; è presente l'ascensore.

L'edificio, nel suo insieme, è in più che discreto stato conservativo.

Al quinto piano è presente la soffitta, utilizzata dai proprietari, ma non di proprietà.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dagli spazi comuni esterni, da quelli interni, dall'ascensore condominiale, dalla soffitta, dalle zone di manovra dell'autorimessa del primo piano sottostrada e da un locale/ripostiglio comune posto al piano seminterrato dietro l'ascensore con accesso dall'esterno.

Il lotto è costituito da due beni di seguito dettagliatamente descritti.

Bene n. 1

Il primo bene è costituito da appartamento distinto al competente catasto fabbricati di Fabriano al Foglio 97, Particella 744, Sub 6, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 6,5 vani, Rendita Catastale euro 503,55.

L'appartamento confina con vano scala, soffitta condominiale, proprietà di terzi.

L'appartamento è composto da salone, cucina, tre camere, corridoio, due servizi igienici e due terrazzi. Al piano seminterrato è situata la cantina.

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare presenta finiture datate ma buone in uno stato di conservazione ugualmente buono.

L'unità immobiliare gode degli spazi comuni del fabbricato, della scala condominiale e dell'ascensore, oltre che della soffitta sia nella parte comune che in quella riservata, ma non di proprietà, come da dichiarazione dell'amministratore.

Non si hanno indicazioni riguardo le fondazioni, si può ipotizzare che siano in cls armato di tipo diretto.

L'unità immobiliare ha due lati completamente scoperti, con esposizione a nord-est e sud-ovest, mentre gli altri due lati confinano con altre unità immobiliari e vano scala/ascensore.

L'altezza utile interna è di circa cm 272.

La struttura portante è a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato; i solai sono in latero-cemento; la copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde inclinate.

Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Le pareti interne sono intonacate e pitturate a tempera, in buono stato; i due bagni e parte della cucina sono rivestite con mattonelle di ceramica, i soffitti sono intonacati e pitturati con tempera. I pavimenti interni sono in mattonelle di ceramica, quelli delle camere in parquet, i terrazzi in grès rosso.

Le porte interne sono in legno tamburato, quella fra zona giorno e zona notte è con vetri, quella della cucina è a soffietto; gli infissi esterni sono in legno con vetro termico, alcuni presentano il doppio infisso esterno in alluminio, l'oscuramento avviene tramite avvolgibili.

L'impianto elettrico è sottotraccia, c'è quadretto di sezionamento; non è stata reperita la dichiarazione di conformità. L'impianto di riscaldamento è autonomo a metano con caldaia

posizionata nella cucina, sono presenti radiatori in alluminio; l'acqua calda sanitaria è prodotta dalla stessa caldaia. È presente un impianto di condizionamento con split posizionati nel salone e nel corridoio della zona notte, con gruppo refrigerante nel balcone della camera.

Non è presente terreno esclusivo.

Da un punto di vista urbanistico l'edificio è situato nell'immediata periferia del centro abitato, in zona di completamento residenziale semiestensiva classificata B3 dal PRG vigente, regolamentata dall'art. 16.1 delle NTA.

Da un punto di vista della regolarità edilizia, l'immobile è regolare per la legge n. 47/1985; la
costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 4618 del 07/08/1979 e variante n. 1403 del 05/03/1980; è stata rilasciata l'agibilità n. 2380 del 02/07/1980.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Esiste il certificato energetico dell'immobile: "classe D"

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità della caldaia, non esiste la dichiarazione di conformità della linea gas.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

Il sottotetto, condominiale, è stato diviso con pareti in laterizio, in modo da realizzare tante piccole soffitte quanti sono gli appartamenti, utilizzate da ciascun proprietario delle unità immobiliari; non è stata fatta alcuna divisione né rogito notarile, il tutto è scaturito dall'accordo fra i condomini, come indicato nell'allegata dichiarazione dell'amministratore.

La regolarizzazione urbanistica comporta la presentazione di una CILA in sanatoria con un costo stimato, fra pagamento del tecnico, dei diritti di segreteria e delle sanzioni, in € 2.000,00 complessivi. Non è necessaria la regolarizzazione catastale in quanto il sottotetto è un bene comune non censibile e quindi, non è stato rappresentato in alcuna planimetria.

Il sottotetto, anche se diviso in locali, rimarrebbe condominiale, pertanto il costo della regolarizzazione va diviso fra gli otto appartamenti; la quota a carico dell'unità immobiliare in questione è quindi di € 250,00.

Bene n. 2

Il secondo bene è costituito dall'autorimessa relativa all'appartamento di cui al bene n. 1, situata al piano seminterrato dell'edificio residenziale già descritto in precedenza, distinto al competente

Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 97, Particella 744, Sub 16, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 16 mq, Rendita catastale euro 52,89.

L'autorimessa è accessibile dall'esterno tramite accesso carrabile munito di serranda motorizzata e dall'interno, dal corridoio condominiale, tramite porta pedonale; è costituita da un unico ambiente.

Il garage confina con corridoio condominiale, proprietà di terzi, spazio esterno.

Esiste corrispondenza catastale con lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare presenta finiture datate ma in discreto stato di conservazione; l'unità immobiliare gode degli spazi comuni del fabbricato, della scala condominiale e dell'ascensore, oltre che della soffitta sia nella parte comune che in quella riservata, ma non di proprietà, come da dichiarazione dell'amministratore.

Non si hanno indicazioni riguardo le fondazioni, si può ipotizzare che siano in cls armato di tipo diretto.

L'unità immobiliare ha un solo lato completamente scoperto, con esposizione a nord-est, mentre gli altri tre lati confinano con altre unità immobiliari e corridoio condominiale.

L'altezza utile interna è di circa cm 240.

La struttura portante è a pilastri e travi in conglomerato cementizio armato; i solai sono in latero-cemento.

La copertura dell'edificio è in latero-cemento a falde inclinate.

Le pareti esterne sono intonacate e pitturate. Le pareti interne sono intonacate e pitturate a tempera, in buono stato; Il pavimento interno è in mattonelle di ceramica.

La porta interna pedonale è in lamiera zincata, quella esterna carrabile è sempre in lamiera zincata, motorizzata.

La scala condominiale ha pianerottoli e gradini in travertino con ringhiera in acciaio verniciato e corrimano in legno; è presente l'ascensore. Al piano quinto è presente la soffitta, utilizzata dai proprietari, ma non di proprietà.

L'impianto elettrico (collegato a quello del bene n. 1) è sottotraccia, è presente un rubinetto per l'acqua potabile (il cui impianto è collegato con quello del bene n. 1), non è presente impianto di riscaldamento.

Non è presente terreno esclusivo.

Le dotazioni condominiali sono rappresentate dagli spazi comuni esterni, da quelli interni, dall'ascensore condominiale, dalla soffitta, dalle zone di manovra dell'autorimessa del primo piano sottostrada e da un locale/ripostiglio comune posto al piano seminterrato dietro l'ascensore con accesso dall'esterno.

Da un punto di vista urbanistico, l'immobile è situato nell'immediata periferia del centro abitato, in zona di completamento residenziale semiestensiva classificata B3 dal PRG vigente, regolamentata dall'art. 16.1 delle NTA.

Da un punto di vista della regolarità edilizia, l'immobile è regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

L'edificio è stato realizzato con concessione edilizia n. 4618 del 07/08/1979 e variante n. 1403 del 05/03/1980; è stata rilasciata l'agibilità n. 2380 del 02/07/1980.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile

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.

* * *

Stato di occupazione

L'immobile è occupato dai debitori esecutati con il proprio nucleo familiare, come risulta anche dallo stato di famiglia e residenza estratto dal CTU.

Formalità pregiudizievoli

Sul lotto staggito insistono le formalità pregiudizievoli, già descritte in perizia rispettivamente alle pagine 5-6 per il bene 1 e 9-10 per il bene 2, specificandosi che sono le medesime per entrambi i beni.

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.

* * *

Data vendita: 24/07/25 ore 09,00

Regime fiscale: la vendita del bene non è soggetta ad IVA

Valore di stima: € 100.040,00 (euro centomilaquaranta//00)

Prezzo base: € 100.040,00 (euro centomilaquaranta//00)

Offerta minima: € 75.030,00 (euro settantacinquemilatrenta//00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila//00)

Stato di occupazione: occupato da debitori esecutati con nucleo familiare

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 / www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 23/07/25**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa 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;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 al Tribunale di Ancona al seguente IBAN:

IT14Y0306902609100000590093

tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale **“Giudizio Divisione n. 385/21 R.G., lotto unico versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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/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.astetelematiche.it / www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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 "Giudizio di divisione n. 385/21 R.G."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere 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 potranno visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Avv. Emanuela De Zio, presso il proprio Studio, sito in Ancona (AN), Viale della Vittoria nn. 1/3, tel. 071/206962, email emanueladezio@gmail.com o 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 email 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;

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet

Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, li 13 maggio 2025

Il Professionista Delegato, Avv. Emanuela De Zio



