

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Fabiola Tombolini professionista delegata alla vendita nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 3.10.2025 nel procedimento esecutivo **n. 130/2023 R.GE.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **23.6.2026 alle ore 12,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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.

Il 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.

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.

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

### LOTTO UNICO COMPOSTO DA N. 2 BENI

#### BENE N.1

#### APPARTAMENTO UBICATO A TRECATELLI (AN)– VIA LEONARDO DA VINCI 21

#### DESCRIZIONE

L'Immobile viene posto in vendita (con il Bene 2) per il diritto di piena proprietà (1/1): porzione di fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Trecastelli (AN, già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da appartamento al piano primo, con annessa soffitta al piano secondo.

L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra, ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri da Ripe, in zona periferica a prevalente destinazione agricola, ben servita, in prossimità di servizi e infrastrutture della città. Nella stessa zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali.

L'appartamento è così composto:

- al P1: soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno e un ripostiglio;
- al P2: due soffitte, un bagno ed un ripostiglio.

La specifica delle caratteristiche prevalenti (fondazioni, strutture, coperture, altezze, pareti etc) è riportata nella perizia (Pag. 15 e ss).

#### DATI CATASTALI

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Ancona: Catasto dei Fabbricati del Comune di Trecastelli, F 13, Part. 115, sub. 7, cat. A/3, Cl 3, cons. 6,5 vani, piano 1-2, Sup. Cat tot 145 m<sup>2</sup>, rendita catastale euro 352,48, confinante con vano scala, ragioni sub. 6, affaccio su corte comune (particella 114), salvo altri.

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

L'Esperto ha indicato nella perizia che non risulta la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riscontrando *“difformità riguardanti la distribuzione interna dei locali di abitazione (P1) oltre a una evidente incongruenza sul posizionamento della scala a chiocciola che collega internamente il soggiorno a P1 ed i locali a P2. Altra difformità nella posizione della finestra del soggiorno sul lato est (che nella realtà risulta a filo del divisorio con il bagno). Errata pure la rappresentazione della scala comune al P1 che non risulta allineata al P2: il vano soggiorno - cucina in effetti da misure prese in loco risulta circa 20 cm più corto rispetto alla planimetria catastale proprio per effetto di una evidente traslazione.”* Si fa rinvio alla lettura della perizia e ivi anche alla Sezione *“Regolarità edilizia”* per ogni approfondimento e indicazione in merito, anche in relazione alla sanatoria di tali difformità (con presentazione all'Agenzia del Territorio - contestualmente alla CILA in sanatoria in Comune – delle planimetrie catastali aggiornate e con Cila in sanatoria).

## **PARTI COMUNI**

Il bene fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra, primo e secondo (soffitte) con vano scala interna comune che conduce dalla corte comune, al P1 fino al P2. Non risulta costituito un condominio fra le diverse proprietà. Al bene è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

Dalla perizia *“da quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Ancona, emerge che i locali e spazi comuni consistono nel sub. 3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 mappale 115) e nel mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133). Sono oggetto di proprietà comune tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso del bene, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i cortili e le facciate come pure gli impianti idrici e fognari, e quant'altro.”*

Risultano servitù di passaggio costituite sulla corte comune distinta in catasto alla particella 114.

## **STATO DI CONSERVAZIONE**

Lo stato conservativo e manutentivo dell'intero fabbricato è nel complesso discreto, coerente con l'epoca di edificazione. Sul balcone al P1 che affaccia sulla corte comune, risultano essere stati divelti pavimento e sottostante massetto, presente solo una guaina bituminosa ardesiata.

L'Esperto precisa che non risultano eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e che solo di recente si è verificato un distacco di una rilevante porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune.

## **SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee *“B3”* disciplinate dalle NTA del PRG vigente all'art. 15.3 - ZONA B3: aree residenziali di completamento edifici esistenti.

La costruzione risulta regolare per la legge n. 47/1985, 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.

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato costruito come accessorio agricolo con licenza di costruzione n. 458-30-75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripe in data 20.2.1976; variata con licenza n. 458-

30-76 rilasciata il 13.8.1976. Per la costruzione di accessori agricoli è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia in sanatoria n. 5 in data 29.8.1994; per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da accessorio agricolo a magazzino e per la realizzazione di due alloggi al piano primo, è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17.8.1988; per l'appartamento è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 26.8.1991 e per il magazzino l'autorizzazione di uso in data 19.4.1989.

Il perito evidenzia che non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17.8.1988; autorizzazione di abitabilità in data 26.8.1991).

Si rinvia in merito e nel dettaglio all'elaborato, che indica che le difformità riscontrate riguardano essenzialmente una diversa distribuzione interna della soffitta non abitabile e nella quale risulta essere stato realizzato anche un WC, alcune incongruenze tra misure, e la distribuzione interna dei locali al P1 (lieve modifica nel posizionamento del divisorio tra le due camere, assenza di partizioni tra cucinino e soggiorno-pranzo come previste dal progetto, nel soggiorno-cucina finestra e porta finestra invertite rispetto alla tavola di progetto), scala esterna con due rampe simmetriche anziché una. Rispetto a tale scala l'esperto ritiene che la difformità fosse già presente dall'edificazione, all'epoca non considerata variante rilevante ai fini urbanistici, né per il collaudo statico né per le autorizzazioni sismiche al genio civile, e che sia sanabile anch'essa con Cila ovvero Scia ex art. 6 dpr 380/01.

Il perito indica che sono quindi presenti difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01, con i relativi costi evidenziati, e la necessità di rimozione dei sanitari presenti nel locale WC mantenendone l'utilizzo come sgabuzzino o ripostiglio.

L'Esperto ha predisposto il certificato energetico dell'immobile /Ape (classe E).

Esistono le dichiarazioni di conformità di impianto elettrico, idrico.

In merito all'impianto termico, rilevate dall'Esperto in sede di sopralluogo alcune difformità segnalate dall'idraulico (allegato alla perizia), con indicazione di un costo di circa € 1.740,00, che non consentivano di redigere il libretto il debitore ha proceduto al distacco della caldaia dall'impianto di riscaldamento e idrico-sanitario quale soluzione provvisoria e meno dispendiosa. Si rinvia per la precisazione degli interventi da effettuare.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti e alla relazione allegata all'Ape cui si rimanda e alla certificazione integrativa.

Il perito espone una stima di € 90.340,00, da cui poi per il valore finale opera la decurtazione di € 4.990,00, valore indicativo individuato dal perito per i rilievi riscontrati.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>o</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>o</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

## **FORMALITÀ**

La perizia riporta a pag. 21 l'elenco delle formalità presenti sul Bene 1, costituite da n. 2 ipoteche volontarie e n. 1 ipoteca giudiziale, oltre alla trascrizione di n. 2 verbali di pignoramento.

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice con un proprio familiare.

## **RINVIO ALLA PERIZIA E ALLEGATI**

Per ogni migliore individuazione e descrizione, ivi compresa la zona in cui si trova l'immobile, lo stato di conservazione, l'accesso, esposizioni e affacci dello stesso, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche, gli impianti, la situazione urbanistica, le iscrizioni ipotecarie, si rimanda alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP.

### **BENE n. 2**

#### **MAGAZZINO UBICATO A TRECATELLI (AN) - VIA LEONARDO DA VINCI N. 21, PIANO T**

#### **DESCRIZIONE**

Il Bene 2 viene posto in vendita (con il Bene 1) per il diritto di piena proprietà (1/1) su Porzione di fabbricato civile sito in Comune di Trecastelli (AN) (già Comune di Ripe), in via Leonardo da Vinci n. 21, costituita da due locali uso magazzino al piano terra con annessa corte esclusiva graffata (mappale 128), una struttura in cemento armato e una ex capanno costruito in aderenza e poi condonato. All'interno del magazzino prospiciente la corte comune (mapp.114) e sottostante i locali della zona giorno del Bene 1 sono stati ricavati n. 3 vani (cucina, in comunicazione diretta con un piccolo WC e che adduce a locale adibito a magazzino).

L'unità in oggetto è ricompresa in un fabbricato bifamiliare di tre piani fuori terra ubicato in prossimità della SP 12 Corinaldese in località "Ponte Lucerta" a circa tre chilometri dal capoluogo (Ripe), in zona periferica a prevalente destinazione agricola ben servita, in prossimità di tutti i servizi e le infrastrutture della città. Nella stessa zona sono inoltre presenti aree industriali e residenziali.

La specifica delle caratteristiche prevalenti (fondazioni, strutture, coperture, altezze, pareti etc) è riportata nella perizia (Pag. 16 e ss).

#### **DATI CATASTALI**

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto dei Fabbricati del Comune di Trecastelli, F 13, part. 115, sub. 5 e part. 128 (corte esclusiva) - graffati - Piano T, Cat. C/2, Cl. 7, cons. mq. 179, sup. cat. tot. mq. 218, rendita catastale euro 184,89, confinante con vano scala, ragioni sub. 8, ragioni sub. 9, affaccio su corte comune (particella 114), part. 124, salvo altri.

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

L'Esperto ha indicato nella perizia che non risulta la perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, riscontrando che *“sono state riscontrate le seguenti difformità:*

*1) all'interno di un magazzino risulta essere stata realizzata una parete divisoria in pannelli sandwich - non a tutta altezza - tra la porzione con struttura in c.a. e l'ex capanno costruito in aderenza e poi condonato; su questa è stata ricavata anche una porta sempre con struttura pannello sandwich;*

*2) all'interno del magazzino prospiciente la corte comune (mapp.114) e sottostante i locali della zona giorno dell'unità abitativa al P1 e P2, risultano essere state realizzate nuove partizioni in laterizio così da ricavare n. 3 vani: nel primo si riscontra la presenza di una cucina che è in comunicazione diretta con un piccolo WC e che adduce ad un locale adibito a magazzino (sulla sinistra in pianta);*

*3) nei suddetti vani è stata realizzata una controsoffittatura all'altezza di m 2,40;*

*4) presenza di altre difformità riguardanti i passaggi interni che adducono alla cucina e al magazzino sottoscala e*

*per quanto riguarda i passaggi esterni risulta essere stata realizzata una porta in lamiera di acciaio al di sotto della finestra del magazzino che non risulta nemmeno nell'ultima planimetria catastale (cfr. doc. fotografica foto n.49,50 e 81)".*

L'esperto segnala anche che *"nella planimetria catastale sia stata indicata per tutto il piano terra una altezza  $H = 4,00\text{ m}$  (tout court) quando in realtà la porzione di fabbricato realizzata in aderenza e poi condonata ha una altezza interna che varia (copertura a falda unica) da circa 3,50 a 4,50 m come riportato correttamente sia negli elaborati grafici a corredo della pratica di condono che in relazione tecnica."*

Si fa rinvio alla lettura della perizia e ivi anche alla Sezione "Regolarità edilizia" per ogni approfondimento e indicazione in merito, anche in relazione alla sanatoria di tali difformità (con presentazione all'Agenzia del Territorio - contestualmente alla CILA in sanatoria in Comune – delle planimetrie catastali aggiornate e con Cila in sanatoria.

## **PARTI COMUNI**

Il bene fa parte di un fabbricato a destinazione residenziale, costituito da piano terra, primo e secondo (soffitte) con vano scala interna comune che conduce dalla corte comune, al P1 fino al P2. Non risulta costituito un condominio fra le diverse proprietà. Al bene è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

*Dalla perizia "da quanto raffigurato nelle planimetrie catastali in atti presso l'Agenzia Entrate - Territorio di Ancona, emerge che i locali e spazi comuni consistono nel sub. 3 (scala comune: bene comune non censibile ai sub. 5-6-7-8 mappale 115) e nel mappale 114 (corte comune: bene comune non censibile ai sub. 2-3-5-6 del mappale 58, ai sub. 5-6-7-8-9 del mappale 115, al mappale 132 e mappale 133). Sono oggetto di proprietà comune tutte quelle parti dell'edificio necessarie all'uso del bene, come il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i pilastri e le travi portanti, il tetto, le scale, i cortili e le facciate come pure gli impianti idrici e fognari, e quant'altro."*

Risultano servitù di passaggio costituite sulla corte comune distinta in catasto alla particella 114.

## **STATO DI CONSERVAZIONE**

L'Esperto precisa che lo stato conservativo e manutentivo:

per la porzione con struttura in c.a.: nel complesso discreto/buono e perfettamente coerente con l'epoca di edificazione;

- per la porzione realizzata in aderenza e condonata: normale/scadente.

L'Esperto precisa che non risultano eseguiti interventi edili che abbiano interessato le parti comuni esterne del fabbricato e che solo di recente si è verificato un distacco di una rilevante porzione di intonaco all'intradosso del balcone che affaccia sulla corte comune.

Il manto di copertura risulta di tegole in cotto, non coibentato per la porzione con struttura intelaiata in c.a. e di onduline in amianto-cemento (*"presenza di lastre di eternit in luogo del manto di tegole dichiarato nel certificato di idoneità statica: in documentazione fotografica allegata alla domanda di condono è altresì evidente come all'epoca di edificazione in copertura fossero state disposte lastre ondulate e non tegole"*). L'Esperto precisa che alcune lastre (probabilmente deteriorate) sono state sostituite con più recenti pannelli coibentati del tipo sandwich in lamiera di acciaio zincato.

Precisa inoltre che *"La normativa edilizia in materia di amianto prevede l'obbligo di rimozione dell'amianto solo*

*se il materiale è friabile, danneggiato o deteriorato. In alternativa alla rimozione, è possibile procedere con l'incapsulamento o il confinamento. L'incapsulamento prevede l'uso di prodotti che inglobano le fibre, mentre il confinamento consiste nell'installazione di una barriera che separa l'amianto dalle aree frequentate. Se l'amianto è in buone condizioni - come nel caso di specie - non è necessaria la rimozione immediata, ma è obbligatorio un programma di manutenzione e controllo periodico per assicurarsi che rimanga in uno stato sicuro."*

## **SITUAZIONE URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile è porzione di un fabbricato bifamiliare individuato nella tavola di progetto del vigente PRG di Trecastelli (ex Ripe) e ricade nelle Zone territoriali omogenee "B3" disciplinate dalle NTA del PRG vigente all'art. 15.3 - ZONA B3: aree residenziali di completamento edifici esistenti.

La costruzione risulta regolare per la legge n. 47/1985, 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.

Il fabbricato, di cui la porzione in oggetto fa parte, è stato costruito come accessorio agricolo con licenza di costruzione n. 458-30-75 rilasciata dal Sindaco del Comune di Ripe in data 20.2.1976; variata con licenza n. 458-30-76 rilasciata il 13.8.1976. Per la costruzione di accessori agricoli è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia in sanatoria n. 5 in data 29.8.1994; per il cambio di destinazione d'uso del piano terra da accessorio agricolo a magazzino e per la realizzazione di due alloggi al piano primo, è stata rilasciata dal Comune di Ripe la concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17.8.1988; per l'appartamento è stata rilasciata l'autorizzazione di abitabilità in data 26.8.1991 e per il magazzino l'autorizzazione di uso in data 19.4.1989.

Il perito evidenzia che non esiste perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione (concessione edilizia n. 1615, prot. 393, pratica 1615/51 in data 17.8.1988; autorizzazione di uso in data 19.4.1989).

Si rinvia in merito e nel dettaglio all'elaborato, che indica che le difformità riscontrate riguardano essenzialmente:

- 1) realizzazione di una parete divisoria in pannelli sandwich all'interno di un magazzino - non a tutta altezza - tra la porzione con struttura in c.a. e l'ex capanno costruito in aderenza e poi condonato; su questa è stata ricavata anche una porta sempre con struttura pannello sandwich;
- 2) realizzazione di nuove partizioni in laterizio all'interno del magazzino prospiciente la corte comune (mapp.114) e sottostante i locali della zona giorno dell'unità abitativa al P1 e P2, ricavando n. 3 vani: nel primo si riscontra una cucina, comunicante con un piccolo WC, e che adduce ad un locale adibito a magazzino (sulla sinistra in pianta);
- 3) nei vani è stata realizzata una controsoffittatura all'altezza di m 2,40, riducendo anche la superficie finestrata (aero-illuminante).
- 4) altre difformità riguardanti i passaggi interni che adducono alla cucina e al magazzino sottoscala e per quanto riguarda i passaggi esterni risulta realizzata una porta in lamiera di acciaio al di sotto della finestra del magazzino che non risulta nell'ultima planimetria catastale.
- 5) una "difformità rilevante" riguarda "la presenza di una piccola piscina interrata delle dimensioni interne di 3,60m x 7,20m e profondità max 1,50 m (carente degli adeguati impianti e con caratteristiche costruttive quantomeno dozzinali è da considerarsi tutt'al più una vasca in cemento armato rivestita con teli in plastica) sul retro realizzata sul mappale 128 tra il magazzino e il fosso che scorre subito oltre confine. Risulta dismessa ed in stato di totale abbandono: vi è un notevole ristagno di acqua e presenza di fogniame putrescente con gli eventuali rischi per la salubrità essendo la corte esterna è utilizzata dalla proprietà come recinto per i cani. Detta struttura è abusiva: non vi è traccia di alcuna autorizzazione per la sua realizzazione e installazione in Comune. La struttura

*va rimossa con i relativi costi che saranno computati tra le detrazioni da apportare al valore di stima. Insiste sulla corte anche una esile struttura in legno di modeste dimensioni e sezioni anche questa in abbandono ma facilmente rimovibile.”* La detrazione è indicata dal perito in circa € 9140,00.

Il perito indica che sono quindi presenti difformità sanabili presentando in comune una CILA in sanatoria ai sensi dell'articolo 6-bis del DPR 380/01, con i relativi costi evidenziati, e la necessità di rimozione della piscina.

Non esiste certificato energetico dell'immobile /Ape.

All'accesso agli atti amministrativi non sono state rinvenute - allegate all'ultima autorizzazione edilizia - le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto termoidraulico ed idrico - sanitario.

Il perito espone una stima del Bene 2 per € 46.140,00, da cui poi per il valore finale opera la decurtazione di € 12.390,00, valore indicativo individuato dal perito per i rilievi riscontrati (con un arrotondamento finale di circa € 100,00).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

#### **FORMALITA'**

La perizia riporta a pag. 22 e ss. l'elenco delle formalità presenti sul Bene 2, costituite da n. 2 ipoteche volontarie e n. 1 ipoteca giudiziale, oltre alla trascrizione di n. 2 verbali di pignoramento.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

L'immobile risulta occupato dalla debitrice con un proprio familiare.

#### **RINVIO ALLA PERIZIA E ALLEGATI**

Per ogni migliore individuazione e descrizione, ivi compresa la zona in cui si trova l'immobile, lo stato di conservazione, l'accesso, esposizioni e affacci dello stesso, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche, gli impianti, la situazione urbanistica, le iscrizioni ipotecarie, si rimanda alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE: € 89.250,00 (ottantanovemiladuecentocinquanta/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 66.937,50 (sessantaseimilanovecentotrentasette/50);**

**CAUZIONE: pari almeno al 10% del prezzo offerto.**

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 1.000,00 (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 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](http://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 22/06/2026, inviandoli all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### **ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata

dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

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

### **VERSAMENTO CAUZIONE**

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura così intestato **"PROCEDURA ESECUTIVA IMM. RG 130/2023 TRIB. DI ANCONA"** al seguente **IBAN: IT89M0849137380000160000955**, 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. 130/2023 R.G.E. - 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](http://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](http://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 – questo l'ordinanza non lo specifica).

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

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

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

### **Adempimenti post aggiudicazione**

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice

dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

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

quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, alleggerà 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 IMM. RG 130/2023 TRIB. DI ANCONA**”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta custode e delegata, Avv. Fabiola Tombolini domiciliata presso il proprio studio in Via Sandro Totti 7– Tel: 0717576024 – Mail: [info@avvtombolini.it](mailto:info@avvtombolini.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 SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto: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: 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://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 7.4.2026,

**La Professionista Delegata**  
**Avv. Fabiola Tombolini**