

TRIBUNALE DI ANCONA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

Il sottoscritto Avv. Massimo Canonico, C.F. CNNMSM61H12A271V, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo immobiliare n. 68/2025 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 30 giugno 2026 alle ore 09:00**, si procederà all'esperimento di vendita con modalità telematica asincrona del LOTTO UNICO, Foglio 13, mappale 433, sub 12, Comune di Chiaravalle (AN), tramite la piattaforma www.spazioaste.it, gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A., come da ordinanza di delega, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32.

Il bene immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore Ing. Cristiano Malatesta, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica ed edilizia 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 dell'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative 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. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. 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; 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, nonché le 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.

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.

Nell'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 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, con spese a carico della procedura 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 o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, terzo comma, c.p.c., sarà emesso ed attuato dal custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo; in caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE D'OFFERTA".

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una unità immobiliare a

destinazione residenziale, composta da un appartamento situato al piano secondo e annessa soffitta al piano quarto, inserita in una palazzina condominiale nel comune di Chiaravalle (AN), c.a.p. 60033, in via Giacomo Leopardi n. 18.

L'edificio è situato nel centro storico di Chiaravalle e posto a schiera di immobili contigui che si sviluppano in aggregato edilizio con affaccio principale prospiciente la Via Giacomo Leopardi.

L'immobile in oggetto risulta pertanto realizzato in epoca remota, si sviluppa in n. 4 piani fuori terra, con struttura portante in muratura, e vano scala comune di collegamento tra i piani.

La facciata dell'edificio risulta in muratura facciavista, la copertura è caratterizzata con pendenza a doppia falda e struttura portante in elementi lignei e piastrelle in laterizio.

L'appartamento residenziale situato al piano secondo si sviluppa con ingresso in posizione planimetrica centrale con disimpegno di distribuzione ai locali bagno, al soggiorno e cucina e alle due camere da letto.

L'unità è dotata da n.2 balconi con affaccio sul lato posteriore del fabbricato; al piano quarto è presente la soffitta con accesso dal vano scala comune.

L'immobile è privo di ascensore.

L'appartamento è dotato di serramenti esterni con vetrocamera e telaio in legno per la parte in affaccio verso il lato principale e parte del lato posteriore, i rimanenti con telaio in alluminio per la porta finestra del balcone lato-cucina e per i serramenti di chiusura di entrambi i balconi.

L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale a gas metano posizionata all'esterno e terminali di emissione a radiatori in acciaio a parete.

L'impianto elettrico è sottotraccia.

Gli impianti termo-idricosanitario e elettrico risultano funzionanti, legittimati dalle dichiarazioni di conformità allegata alla comunicazione di fine lavori del 11/06/2012 a seguito di intervento di manutenzione straordinaria che ha interessato l'unità immobiliare.

Per quanto riguarda le finiture e rivestimenti interni, l'appartamento si presenta con pavimenti in gres e pareti tinteggiate su intonaco civile, per il locale bagno i rivestimenti e le pavimentazioni sono in gres porcellanato.

Lotto unico - l'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 in capo al sig. *** e per la quota di 1/2 in capo alla sig.ra ***, entrambi in regime di separazione dei beni.

Stato di conservazione interno: necessità di manutenzione ordinaria (ritinteggiatura pareti e soffitti); stato generale del fabbricato insufficiente, con vano scala comune vetusto e necessità di manutenzione straordinaria (parapetti non conformi alla normativa di sicurezza).

Descrizione.

L'immobile risulta occupato dall'esecutata *** con i propri figli; non risultano contratti di locazione registrati.

Dati catastali, Comune di Chiaravalle (C615) – Catasto Fabbricati:

Foglio: 13, Particella: 433, Subalterno: 12, Categoria: A/3 – Abitazioni di tipo economico, Classe: 2, Consistenza: 6,0 vani, Superficie catastale: 99 m², Rendita: € 303,68, Piano: 2-4.

Intestatari:

***, c.f. ***, proprietà 1/2, regime di separazione dei beni;

***, c.f. ***, proprietà 1/2, regime di separazione dei beni.

Corrispondenza catastale e regolarità edilizia

Sussiste corrispondenza tra stato di fatto e planimetria catastale quanto a distribuzione interna; non sussiste corrispondenza quanto all'altezza interna del vano cucina, risultando in loco altezza utile pari a 2,60 m, inferiore all'altezza minima di 2,70 m prevista dal D.M. 5 luglio 1975 per i locali abitativi.

Confini: Nord, pubblica via G. Leopardi; Sud, corte posteriore; Est, altra proprietà (part. 434); Ovest, altra proprietà (part. lle 432-621).

CONSISTENZA perizia, destinazione:

abitazione superficie netta 53.5 mq, superficie lorda 63.3 mq, coefficiente 1, superficie commerciale 63.3 mq, altezza 2.80/2.70 m, piano 2;

abitazione * (vano uso cucina con altezza utile pari a 2.60 m) superficie netta 15.7 mq, superficie lorda 18.4 mq, coefficiente 0.70, superficie commerciale 12.9 mq, altezza 2.60 m, piano 2;

balcone superficie netta 5.4 mq, superficie lorda 6.2 mq, coefficiente 0.30, superficie commerciale 1.9 mq, piano 2;

Rip./Lavanderia superficie netta 4.6 mq, superficie lorda 5.5 mq, coefficiente 0.25, superficie commerciale 1.4 mq, piano 2;

Soffitta superficie netta 30.9 mq, superficie lorda 35.7 mq, coefficiente 0.25, superficie commerciale 8.9 mq, piano 4;

Totale Superficie Commerciale 88.4 mq

L'Esperto ha rilevato la necessità di:

1) presentazione di C.I.L.A. in sanatoria per adeguare la planimetria dell'ultimo titolo abilitativo (S.C.I.A. n. 61/2012) allo stato reale, con indicazione dell'altezza effettiva;

2) aggiornamento della planimetria catastale con indicazione dell'altezza interna.

Oneri stimati per la regolarizzazione: complessivi € 2.350,00 (oneri amministrativi, spese tecniche e diritti catastali).

Tali costi sono stati già considerati nel processo estimativo e concorrono al deprezzamento del valore di mercato.

Parti comuni e oneri condominiali.

Parti comuni: vano scala di accesso alle unità immobiliari e spazi condominiali connessi.

Tabelle millesimali attribuite all'unità:

Tab. A – spese generali proprietà: 181,000, Tab. B – spese scale: 273,500, Tab. C – spese androne: 191,000, Tab. D – amministratore: 181,000.

Dalla documentazione condominiale risulta, per l'esercizio 2024/2025, un totale gestione e saldi pregressi pari a complessivi € 1.301,17 per l'unità in oggetto; le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore resteranno a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

Formalità pregiudizievoli

Gravano sul bene:

ISCRIZIONE del 23/12/2011, Registro Particolare n.: 5255, Registro Generale n.: 26738, Titolo: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato, Pubblico ufficiale Notaio ***, Rep. n. 103440/17640 del 21/12/2011, Capitale: 135'000,00, Tasso interesse annuo: 6%, Spese: -, Totale € 202.500,00, Durata (anni) 30, Unità negoziale n. 1, Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) Foglio 13, Part. 433, Sub 12 A/3 Abitazione

di tipo economico 6 vani, Via Leopardi 18 Piano 2-4;

a favore di: Soggetto n. 1: UNICREDIT S.P.A., Sede Roma (RM), c.f. 00348170101, Domicilio ipotecario eletto Roma, via A. Specchi 16, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1,

contro:

Soggetto n. 1: *** - Nato il *** a *** - Sesso M - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

Soggetto n. 2: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni.

TRASCRIZIONI

Trascrizione n.1 del 23/12/2011, Registro generale n.: 26737, Registro particolare n.: 17479, Titolo: Atto tra vivi – Compravendita, Pubblico ufficiale COZZA Rocco, Rep. n. 103439/17639 del 21/12/2011, Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) Foglio 13, Part. 433, Sub 12 A/3 Abitazione di tipo economico 6 vani, Via Leopardi 18 Piano 2-4 a favore di:

Soggetto n. 1: *** - Nato il *** a *** - Sesso M - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2, in regime di separazione di beni

Soggetto n. 2: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2, in regime di separazione dei beni
dio checontro:

Soggetto n. 1: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 6/9;

Soggetto n. 2: *** - nata il *** a *** - Sesso F – Codice fiscale ***, per il

diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/9, in regime di bene personale;

Soggetto n. 3: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***, per il

diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/9, in regime di bene personale;

Soggetto n. 4: *** - nata il *** a *** - Sesso F – Codice fiscale *** per il

diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/9, in regime di bene personale.

Ai venditori detto immobile apparteneva per titoli antecedenti il ventennio,

per averlo ricevuto per successione Uff. Reg. Ancona del 27.01.1999 den. 326

vol. 8 - di *** nato *** a ***e deceduto il *** e trascritta con r.p. 8519 – r.g.

12913 del 06.07.2000 per i diritti di 1/2 di piena proprieta'.

In data 16.10.2025 r.p. 16178 – viene trascritta accettazione di eredità.

Al de cuius *** e *** detto immobile era pervenuto per atto di compravendita

a rogito Notaio Marcorelli del 20.11.1980 rep. 21295 racc. 3310 e trascritto

con r.p. 11470 del 16.12.1980.

Trascrizione n. 2 del 07/06/2023, Registro generale n.: 12189, Registro

particolare n.: 8556, Titolo: Verbale di separazione consensuale con

assegnazione della Casa familiare, Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di

Ancona, c.f. 80016450423, Rep. n. 6018 del 07/03/2023, Altri dati

Richiedente: Avv. ***, Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1:

Chiaravalle (AN) Foglio 13, Part. 433, Sub 12 A/3 Abitazione di tipo

economico 6 vani, Via Leopardi 18 Piano 2-4, a favore di:

Soggetto n. 1: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***,

contro:

Soggetto n. 1: *** - Nato il *** a *** - Sesso M - Codice fiscale ***,

Trascrizione n.3 del 23/01/2025, Registro generale n.: 1225, Registro

particolare n.: 785, Titolo: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 5135 del 17/12/2024, Altri dati Richiedente: UNICREDIT S.P.A. Piazza Gae Aulenti 3, Milano, Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) Foglio 13, Part. 433, Sub 12 A/3 Abitazione di tipo economico 6 vani, Via Leopardi 18 Piano 2-4, a favore di:

Soggetto n. 1: UNICREDIT S.P.A., Sede Milano (MI), c.f. 00348170101, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
contro:

Soggetto n. 1: *** - Nato il *** a *** - Sesso M - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2,

Soggetto n. 2: *** - nata il *** a *** - Sesso F - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2.

Trascrizione n.4 del 11/04/2025, Registro generale n.: 7738, Registro particolare n.: 5421, Titolo: Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili, Pubblico ufficiale UNEP c/o Corte di Appello di Ancona, c.f. 80017050420, Rep. n. 1011 del 24/03/2025, Altri dati Richiedente: *** Avv. *** ***, c.f. ***, sede via ***, ***.

Unità negoziale n. 1 Immobile n. 1: Chiaravalle (AN) Foglio 13, Part. 433, Sub 12 A/3 Abitazione di tipo economico 6 vani, Via Leopardi 18 Piano 2-4, a favore di:

Soggetto n. 1: UNICREDIT S.P.A., Sede Milano (MI), c.f. 00348170101, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/1
contro: Soggetto n. 1: *** - Nato il *** a *** - Sesso M - Codice fiscale ***,

per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

Soggetto n. 2: *** - nata il *** a ***) - Sesso F - Codice fiscale ***, per il diritto di PROPRIETA' - Per la quota di 1/2

Tutte le iscrizioni ipotecarie, pignoramenti e altre formalità pregiudizievoli saranno cancellate a cura e spese della procedura in sede di decreto di trasferimento, restando a carico dell'aggiudicatario le spese relative al trasferimento e alle formalità successive, come sopra indicato.

Valore di stima, prezzo base, offerta minima, cauzione e rilanci

L'Esperto ha determinato la superficie commerciale complessiva in 88,4 m², con valore unitario medio di € 507/m², per un valore di mercato di € 44.818,80, successivamente deprezzato per stato manutentivo (2%) per € 896,00 e per oneri di ripristino della conformità urbanistica per € 2.350,00), **con valore finale di stima pari a € 41.500,00** (quarantunomilacinquecento/00).

Tenuto conto della stima peritale e delle indicazioni dell'ordinanza di vendita, il prezzo base del lotto è così determinato:

Prezzo base: € 41.500,00 (quarantunomilacinquecento/00),

Offerta minima: pari al 75% del prezzo base = € 31.125,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto, da versarsi nei termini di seguito indicati.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

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

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Gli interessati all'acquisto – escluso il debitore e gli altri soggetti ai quali è

fatto divieto dalla legge – dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o tramite legale rappresentante (per società o enti) ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della Giustizia, accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Termine per il deposito delle offerte

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati, dovrà essere depositato entro le ore 12:00 del giorno 29/06/2026 (giorno antecedente l'udienza di vendita telematica), inviandolo 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 (firma digitale in corso di validità rilasciata da certificatore accreditato) e trasmessa, con i relativi allegati, tramite casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015; in alternativa, potrà non essere sottoscritta digitalmente se trasmessa tramite casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, alle condizioni di cui agli artt. 12, comma 4, e 13 D.M. n. 32/2015.

Contenuto obbligatorio dell'offerta

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. e dovrà contenere almeno:

dati anagrafici completi dell'offerente (o dei soggetti rappresentati), con

indicazione del regime patrimoniale tra coniugi e, se del caso, dichiarazione

ex art. 179 c.c. per l'esclusione dalla comunione;

indicazione dell'ufficio giudiziario, numero di R.G.E. 68/2025, lotto "Unico",

nome del professionista delegato, data e ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

prezzo offerto (non inferiore all'offerta minima), termine per il versamento del saldo prezzo (comunque non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);

importo versato a titolo di cauzione (pari almeno al 10% del prezzo offerto), con indicazione di data, ora e CRO del bonifico, nonché IBAN del conto da cui è partita la somma;

indirizzo PEC (o PEC per la vendita telematica) utilizzato per la trasmissione dell'offerta e per le comunicazioni, nonché eventuale recapito di telefonia mobile;

eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione (art. 585 c.p.c.).

Allegati all'offerta

Dovranno essere allegati, tra l'altro:

copia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (e, se coniugato in comunione legale, del coniuge);

per soggetti stranieri non comunitari: copia del permesso di soggiorno o indicazione del trattato internazionale o della condizione di reciprocità che consenta l'acquisto;

documentazione attestante il versamento della cauzione (contabile di bonifico con indicazione dell'IBAN di addebito);

eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo-valore),

anche successiva ma comunque prima del versamento del saldo;

per minorenni, interdetti, inabilitati o amministrati di sostegno;

provvedimento autorizzativo del giudice tutelare e relative procure;

per società o persone giuridiche: visura camerale aggiornata o atto da cui risultino i poteri di rappresentanza;

eventuali procure speciali ex art. 571 c.p.c. in caso di offerta proposta da procuratore legale non per persona da nominare;

dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

Le dichiarazioni e i dati non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere contenuti in separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo PEC o PEC per la vendita telematica indicato nell'offerta sarà utilizzato dal professionista delegato per tutte le comunicazioni all'aggiudicatario.

Versamento della cauzione

Prima del deposito dell'offerta, l'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto, esclusivamente mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 68/2025 R.G.E., IBAN: IT17Q0623002602000015476376, Credit Agricole Spa, con causale "Proc. Esecutiva n. 68/2025 R.G.E., Lotto unico – versamento cauzione".

Il bonifico dovrà essere disposto in modo che l'accredito delle somme avvenga entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica; in mancanza di accredito nei termini, l'offerta sarà dichiarata inammissibile.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso dovrà essere

disposto “senza spese per il beneficiario”; in difetto, le commissioni bancarie ridurranno l’importo accreditato e, se la cauzione risultasse inferiore a quella dovuta, l’offerta sarà esclusa.

L’offerente dovrà inoltre versare l’imposta di bollo (attualmente € 16,00) tramite il Portale dei Servizi Telematici (PagoPA), allegando alla PEC la ricevuta in formato .xml; il mancato pagamento del bollo non comporta inammissibilità dell’offerta, fermo il recupero coattivo dell’imposta.

In caso di mancata aggiudicazione, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito mediante bonifico sul medesimo conto da cui è partito il versamento.

Esame delle offerte, gara e aggiudicazione

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara si terranno tramite il portale del gestore della vendita telematica; le buste telematiche saranno aperte dal professionista delegato nella data e ora indicate nel presente avviso.

La partecipazione degli offerenti avverrà tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it, con accesso mediante credenziali personali, secondo le istruzioni che saranno inviate almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita all’indirizzo PEC (o PEC per la vendita telematica) utilizzato per l’offerta. Anche in caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà essere disposta in suo favore.

All’udienza il professionista delegato:

verificherà la regolarità formale delle offerte e la completezza degli allegati;

verificherà l’effettivo accredito delle somme dovute a titolo di cauzione e bollo nei termini;

dichiarerà ammissibili le offerte regolari e, in presenza di più offerte, aprirà la

gara telematica asincrona.

I dati personali degli offerenti non saranno visibili agli altri offerenti né alle parti della procedura; il gestore sostituirà automaticamente tali dati con pseudonimi o altri elementi idonei a garantire l'anonimato.

Unica offerta valida

In caso di unica offerta valida:

se pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'offerente;

se inferiore al prezzo base, ma pari all'offerta minima (75% del prezzo base), il bene sarà aggiudicato, salvo che:

il delegato ritenga sussistente la concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita (circostanze da indicarsi nel verbale);
siano state presentate istanze di assegnazione ex artt. 588 e 589 c.p.c.

In tali casi, il professionista riferirà al G.E. per i provvedimenti (nuova vendita o decisione sulle istanze di assegnazione). Il verbale di aggiudicazione sarà depositato telematicamente entro il giorno successivo.

Più offerte valide – Gara asincrona

In caso di più offerte valide, si procederà a gara telematica asincrona sul prezzo più alto, anche in presenza di offerte di pari importo.

Rilanci minimi: € 1.000,00;

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà termine alle ore 12:00 del 07 luglio 2026, settimo giorno successivo a quello di avvio; se pervengono rilanci negli ultimi 10 minuti, la scadenza sarà automaticamente prorogata di 10 minuti, e così via fino a mancata presentazione di ulteriori rilanci nel periodo di proroga.

Al termine della gara:

sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta con il prezzo maggiore;

il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione tramite piattaforma.

In assenza di rilanci in gara, l'aggiudicazione avverrà secondo i seguenti criteri di priorità:

maggior importo del prezzo offerto;

a parità di prezzo, maggior importo della cauzione;

a parità anche di cauzione, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

a parità anche di termine, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Il verbale di aggiudicazione e le offerte con la relativa documentazione saranno depositati in cancelleria entro due giorni; entro il medesimo termine il delegato disporrà la restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari.

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà notizia al custode giudiziario affinché questi provveda alla liberazione del cespite secondo quanto disposto dal G.E. e dalle norme vigenti.

Adempimenti post aggiudicazione, saldo prezzo, mutuo e antiriciclaggio

Agevolazioni fiscali e coniuge in comunione

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trova nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali (prima casa o altre), depositando apposita istanza e documentazione; se coniugato in regime di comunione legale, dovrà depositare anche documento di identità e codice fiscale del coniuge.

L'aggiudicatario è tenuto, oltre alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal

delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

Saldo prezzo e spese

Il delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie per il trasferimento, tenendo conto delle somme già versate.

L'aggiudicatario dovrà versare, mediante bonifico sul conto corrente della procedura:

il residuo prezzo di aggiudicazione (al netto della cauzione);

le imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura di legge;

la quota del 50% del compenso spettante al delegato per il trasferimento.

Tali somme dovranno essere versate nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale).

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine, il professionista darà avviso al G.E. per i provvedimenti ex art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione, perdita della cauzione, nuova vendita ed eventuale condanna al pagamento della differenza).

Mutuo ex art. 585 c.p.c. e art. 41 T.U.B.

L'aggiudicatario potrà, ai sensi dell'art. 585, comma 3, c.p.c., ricorrere a un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile; in tal caso il saldo prezzo sarà versato direttamente dall'istituto mutuante sul conto della procedura. L'emissione del decreto di trasferimento avverrà successivamente alla stipula ed erogazione del finanziamento.

In caso di mutuo fondiario azionato dal creditore procedente o intervenuto, l'aggiudicatario potrà:

subentrare nel contratto di mutuo entro 15 giorni dall'aggiudicazione, pagando al creditore le rate scadute, accessori e spese;

ovvero versare direttamente al creditore fondiario, entro il termine del saldo prezzo, la quota (di regola il 70% del saldo o l'importo diverso che sarà quantificato dal delegato) con versamento del residuo 30% e delle spese sul conto della procedura.

Verifiche antiriciclaggio

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al professionista delegato la dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c., contenente le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. 21 novembre 2007, n. 231, necessarie per l'adeguata verifica antiriciclaggio.

Se la dichiarazione non è resa nel termine, il delegato informerà il G.E. per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza e perdita della cauzione), fissando nel contempo nuova vendita e chiedendo la restituzione all'aggiudicatario della parte di prezzo versata oltre la cauzione.

Se la dichiarazione è resa nei termini, il delegato, effettuati gli adempimenti antiriciclaggio, la alleggerà alla bozza di decreto di trasferimento.

Visione dell'immobile, assistenza e pubblicità

Gli interessati all'acquisto potranno visionare l'immobile contattando il professionista delegato, domiciliato presso il proprio studio in Ancona, tel. 3342981541, e-mail infoavvmassimocanonico@virgilio.it, mediante l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Presso il Tribunale di Ancona è attivo uno sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche, contattabile all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico nelle fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è possibile rivolgersi ai recapiti del gestore della vendita telematica indicati sul sito www.spazioaste.it e nei portali www.astegiudiziarie.it / www.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.

Pubblicità

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art. 490 c.p.c., secondo quanto disposto nell'ordinanza di vendita, mediante:

pubblicazione dell'avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia;

pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della perizia sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

pubblicazione di annunci tramite la "Rete Aste Real Estate" sui portali Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

campagna "Social Media Marketing" sui principali social media con pagina dedicata alle vendite del Tribunale di Ancona.

Ancona, li 04 maggio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Canonico