

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto avv. Paolo Angelucci (C.F. NGLPLA73T01A271R), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 10/10/2023 nel procedimento esecutivo n. **1/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **16/07/2026 alle ore 10:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del **LOTTO UNICO** costituito dai beni immobili di seguito indicati, meglio descritti in ogni loro parte nelle consulenze estimative 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni e di cui all'art. 46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

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 L. n. 47/1985 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.

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.

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

LOTTO UNICO

Il lotto è costituito da:

• **Bene n. 1 - Fabbricato commerciale sito a Osimo (AN) in via Turati 14:**

immobile con destinazione commerciale e magazzini, posto al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori, con annessa circostante corte esclusiva, identificato al catasto fabbricati del Comune di Osimo (AN) al Fg. 86, Part. 441, Sub. 13 (porzione di fabbricato commerciale), Categoria D8, graffato Sub 11 (corte), rendita € 4.456,00, via Turati n. 14 piano T.

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

Destinazione urbanistica: il PUC attualmente vigente individua l'area come D3.

• **Bene n. 2 - Magazzino sito a Osimo (AN) in via Turati 14:**

immobile, posto al piano terreno, identificato al catasto fabbricati del Comune di Osimo (AN) al Fg. 86, Part. 441, Sub. 15, Categoria C2, classe 5, consistenza 73m², rendita € 86,71, via Turati n. 14 piano T.

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

Detto immobile, tuttavia, dovrà essere demolito in quanto abusivo e non sanabile e l'incidenza nella procedura, pertanto, è pari ai costi di demolizione (deprezzamenti dei quali l'esperto ha tenuto conto nel determinare il valore di stima).

Destinazione urbanistica: il PUC attualmente vigente individua l'area come D3

Descrizione

• Bene n. 1

L'immobile è a destinazione commerciale, composto da una superficie destinata a negozio e

magazzini, e si sviluppa interamente al piano terreno di un fabbricato comprendente abitazioni ai piani superiori. Si trova nella frazione di Passatempo di Osimo, in prossimità di asili, attività commerciali e sportive. La zona ha parchi pubblici e molti edifici a vocazione residenziale. Ben collegato con la viabilità principale della frazione. L'accesso avviene da via Turati, tramite la corte esclusiva, ed è sia pedonale che carrabile. L'immobile è parte di una palazzina ma l'esperto riferisce che non risultano parti comuni: la corte, se pur sia necessario attraversarla per raggiungere anche le abitazioni poste al piano primo e secondo, è bene esclusivo dell'immobile oggetto di esecuzione. Sulla corte insiste una servitù di passaggio a favore dei proprietari delle sovrastanti abitazioni. Il lastrico solare, copertura del sub 13, risulta di proprietà di altra ditta non interessata dall'esecuzione come pure il diritto di sopraelevazione.

- Bene n. 2

L'esperto, Geom. Domizioli, segnala che l'immobile, censito come magazzino al catasto fabbricati, costituisce un abuso non sanabile che, di conseguenza, dovrà essere demolito e l'incidenza nella procedura, pertanto, è pari ai costi di demolizione. La particolarità è che esso insiste sul Sub. 11, corte esclusiva del Sub. 13 oggetto di esecuzione (Bene n. 1), ed è suddiviso in due subalterni: il Sub 15 oggetto di esecuzione e altro subalterno di proprietà di terzi e non in esecuzione ma entrambi, in quanto abusivi e non sanabili, dovranno essere demoliti.

Caratteristiche costruttive prevalenti

- Bene n. 1

La struttura verticale dell'edificio è realizzata in cemento armato, i solai sono in laterocemento. La copertura è, sia per il bene in esame che per la restante parte, di tipo piana. Nulla può dirsi in merito alla tipologia di fondazioni in quanto non oggetto di indagine puntuale. Le pareti interne sono in laterizio, intonacate e tinteggiate, alcune presentano rivestimenti in monocottura, come pure i bagni. La pavimentazione è in monocottura posata a correre, omogenea in tutti i locali ad eccezione dei bagni, sempre in monocottura ma di formato e colorazione differente. Gli infissi esterni sono realizzati in metallo con vetrocamera, privi di oscuranti, alcuni sono mancanti e sostituiti con rattoppi in nailon. Le porte interne sono in legno tamburato tinteggiate in bianco. I locali presentano in alcuni ambienti delle controsoffittature con pannelli quadrati in fibra minerale. L'impianto termico è di tipo autonomo realizzato con bocchette interne lungo il soffitto alimentate da un generatore alimentato a gas metano. L'acqua sanitaria viene prodotta con scaldacqua elettrico. L'impianto elettrico è sottotraccia. L'esperto riferisce che il bene è in pessime condizioni di manutenzione.

- Bene n. 2

L'immobile adibito a magazzino/deposito consiste in una porzione di fabbricato avente struttura

portante in acciaio e copertura in pannelli del tipo sandwich in adiacenza ad un muro in c.a. di contenimento controterra che ne costituisce parete di chiusura di fondo. L'accesso avviene mediante due portoni basculanti in lamiera e presenta due finestrate dotate di vetro che contribuiscono a fornire luce all'interno. Risulta dotato comunque di un punto luce con canaline del tipo in pvc a vista. Attualmente l'immobile viene utilizzato come deposito.

Stato di occupazione

- Bene n. 1

L'immobile è libero.

- Bene n. 2

Non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Corrispondenza catastale

- Bene n. 1

L'esperto, Geom. Domizioli, riferisce che non sussiste corrispondenza catastale: a seguito di accesso ha riscontrato piccole difformità delle divisioni interne che dovranno essere oggetto di aggiornamento catastale.

Destinazione urbanistica

- Bene n. 1

L'esperto riferisce che il PUC attualmente vigente individua l'area come D3.

- Bene n. 2

L'esperto riferisce che il PUC attualmente vigente individua l'area come D3.

Regolarità edilizia

- Bene n. 1

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile risulta agibile.

Il bene è stato realizzato in forza ai seguenti titoli urbanistici:

- concessione edilizia n. 601 del 14/12/1989;
- variante n. 140 del 18/06/1990;
- variante n. 454 del 20/06/1990;
- permesso d'uso n. 26 del 12/07/1990.

L'esperto, Geom. Domizioli, ha rilevato che il bene presenta delle differenze rispetto alle autorizzazioni rilasciate di modesta entità. Trattasi di tramezzature non autorizzate come pure porzioni di muratura più consistente. Più significativa è la realizzazione di un locale tecnico realizzato all'esterno in cui è stata inserita la caldaia e tutta l'attrezzatura tecnica. Volume consistente che non risulta autorizzato. Nel determinare il valore del lotto l'esperto ha

considerato i deprezzamenti pari ai costi da sostenere dall'aggiudicatario, quantificati in complessivi € 12.461,50, per «*demolizione abuso, smaltimento e analisi, pratica urbanistica in sanatoria per variazioni interne compresa di oneri e sanzioni comunali, redazione di pratica DOCFA per D/8*».

- Bene n. 2

L'immobile non risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

L'esperto, Geom. Domizioli, ha accertato che il bene distinto con il subalterno 15 è di fatto parte di un manufatto, composto anche da altro subalterno intestato a terzi e non oggetto della procedura, completamente abusivo; tale manufatto, quindi, dovrà essere interamente demolito. Nel determinare il valore del lotto l'esperto ha considerato i deprezzamenti pari ai costi da sostenere dall'aggiudicatario, quantificati in complessivi € 18.500,00, per «*demolizione sub. 15 e sub. – OMISSIS –, smaltimento ed analisi materiale demolizione sub. 15 e sub – OMISSIS –, redazione di pratica DOCFA per aggiornamento catastale compresi TM per demolizione*».

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Bene n. 1

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE (nel determinare il valore del lotto l'esperto ha considerato i deprezzamenti pari ai costi da sostenere dall'aggiudicatario, quantificati in complessivi € 1.500,00, per la «*compilazione della documentazione per APE e redazione della certificazione*»).

- 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.

- Bene n. 2

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Vincoli ed oneri condominiali

L'esperto riferisce che non esistono spese fisse periodiche di natura condominiale e che non è stato nominato un amministratore del condominio (fermo restando che, non essendo necessario un atto formale di costituzione, il condominio sussiste comunque *ipso iure et facto*).

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

- Bene n. 1

Dall'integrazione dell'Ing. Piersimoni all'elaborato peritale emerge:

a) che a carico del subalterno 11, corte esclusiva del subalterno 13, sussiste una servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto pubblico notarile del 12/12/1991 n. 6742 rep. trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 20/12/1991 al n. 14282 r.p. – successivamente confermata con l'atto di cui alla lett. c) – a favore di subalterni dai quali sono originati quelli che attualmente contraddistinguono gli immobili posti ai piani primo e secondo del fabbricato (appartamento e soffitta/mansarda) intestati ad altra ditta;

b) che il lastrico solare che costituisce parte della copertura del subalterno 13 (bene n. 1), compresi la colonna d'aria sovrastante, il diritto di sopraelevazione su tale lastrico (al fine di realizzare un ampliamento dell'appartamento sito al piano primo) e di usufruire di tutti gli impianti e servizi già esistenti, con atto pubblico notarile del 05/02/2004 n. 77917 rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 10/02/2004 al n. 2015 r.p., è stato ceduto a terzi ai quali è stato altresì attribuito il diritto di utilizzare la capacità edificatoria consentita dall'area di pertinenza del sottostante locale commerciale, ai fini della suddetta sopraelevazione, nonché il diritto di sfruttamento della cubatura del subalterno 8 (oggi 15); con tale atto, inoltre, è stata espressamente riconosciuta l'estensione automatica anche a favore della costruenda sopraelevazione della servitù di passaggio pedonale e carraio di cui alla lett. a) a carico del subalterno 11;

c) che a carico del subalterno 11, corte esclusiva del subalterno 13, sussiste una servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio per l'accesso alla strada pubblica costituita con atto pubblico notarile del 25/10/2022 n. 2085 rep., trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 31/10/2022 al n. 17746 r.p., a favore degli immobili posti al piano primo e secondo del fabbricato (appartamento, soffitta/mansarda e lastrico solare) intestati ad altra ditta; col suddetto atto, inoltre, al proprietario di tali immobili è stata altresì attribuita sia una servitù irregolare di parcheggio sempre a carico della suindicata corte, con la specificazione che *«il diritto così costituito ha natura personale e non è trasferibile»*, sia il diritto di sopraelevazione sul lastrico di cui alla lett. b).

Formalità pregiudizievoli suscettibili di cancellazione

Ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sono suscettibili di cancellazione le seguenti formalità:

1. iscrizione n. 5485 del 27/10/2010, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
2. iscrizione n. 1545 del 24/05/2016, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;

3. trascrizione n. 1817 del 10/02/2023, verbale di pignoramento immobili.

Prezzo base: € 254.699,00 (duecentocinquantaquattromilaseicentonovantanove/00).

Offerta minima: € 191.025,00 (centonovantunomilaventicinque/00), come arrotondato, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo: € 3.000,00 (tremila/00).

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e sono dovuti, altresì, l'imposta di bollo, le tasse ipotecarie e i tributi speciali catastali; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

La società esecutata ha comunicato che non intende esercitare l'opzione per l'imposizione e, pertanto, ai sensi dell'art. 10, co. 1 n. 8-ter, D.P.R. 633/1972 la vendita del lotto, avente ad oggetto immobili strumentali per natura, è esente I.V.A. .

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.astetelematiche.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 15/07/2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa 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 È 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 minorenni, 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"), allegando la relativa documentazione, salva la facoltà di depositarla successivamente nel termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione;
- 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 unitamente alla richiesta di cui al punto precedente);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'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);

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2023 R.G.E. (intestazione "Trib An Es Imm 1 Anno 2023 Del Vend Avv Paolo Angelucci") al seguente IBAN: **IT20H0103037490000001584169**; 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. 1/2023 R.G.E., 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> 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.

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.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 SULLE OFFERTE

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) 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 delibazione 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, 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.

Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 16/07/2026 al 23/07/2026, e terminerà alle ore 12:00 del giorno di scadenza.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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 www.astetelematiche.it 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.

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 www.astetelematiche.it 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.

AGGIUDICAZIONE

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

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

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

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

ADEMPIMENTI POST AGGIUDICAZIONE

Entro 10 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. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che 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, del D.M. 227/2015.

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, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

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 (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo di assegno circolare non trasferibile, le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali e ogni altra dovuta), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, oltre all'I.V.A. se dovuta ed oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità nonché alla quota 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 ricavato dalla vendita successivamente fissata, 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, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co. cpc.

Ai sensi dell'art. 35, co. 1, d. lgs. 149/2022 e dell'art. 7, co. 1, d. lgs. 164/2024 tali disposizioni si applicano ai procedimenti introdotti successivamente al 28/02/2023.

** ** *

Come previsto dall'art. 585 co. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 1/2023 R.G.E.*"; 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 co. 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 co. 5 del d. lgs. 385/1993, 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 co. 4 del d. lgs. 385/1993, 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 co. 7 DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

** ** *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode avv. Ludovica Tagliaventi, con studio ad Ancona (AN) in Piazza del Plebiscito 2, tel. 071202166 ed e-mail ludovicatagliaventi@gmail.com, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il professionista delegato avv. Paolo Angelucci con studio a Osimo (AN) in Piazza Guglielmo Marconi 2, tel. 0717231823 ed e-mail paolo@angelucci.eu.

Si fa presente, inoltre, che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, inoltre, è possibile ricevere assistenza 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 dell'Ing. Michele Piersimoni, dell'integrazione all'elaborato peritale dell'Ing. Michele Piersimoni, della relazione peritale del Geom. Simona Domizioli 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'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita, delle relazioni peritali (corredate di fotografie e planimetrie) e del *virtual tour* 360° sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it, Idealista.it, 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.

Osimo, 15/05/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Paolo Angelucci