

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Matteo Trapanese**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona (Dott.ssa Giuliana Filippello) ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **302 R.E. 2024**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/07/2026** alle ore **10:00** si procederà all'esperienza per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO/LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.astetelematiche.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.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione.

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **Proprietà (1/1)**

DESCRIZIONE	
	Negoziato sito al primo piano del Centro Commerciale "Il Gentile" di Fabriano (AN), adiacente all'accesso del cinema multisala Movieland Fabriano. L'immobile insiste in una zona a destinazione commerciale-servizi, con ampia disponibilità di parcheggi e facile raggiungibilità. Composto da un unico vano commerciale di mq 95,00 netti (mq

	105,00 convenzionali) oltre a un piccolo locale wc. Tutte le pareti sono in cartongesso con controsoffittature nelle quali sono inseriti l'impianto elettrico con faretti ad incasso, l'impianto antincendio, l'impianto di rilevazione fumi e l'impianto di riscaldamento/raffrescamento ad aria con pompa di calore centralizzato. Accesso tramite parete a vetri con porta automatizzata sul lato verso il ballatoio comune.
DATI CATASTALI	Catasto Fabbricati – Comune di Fabriano (AN): Foglio 97, Particella 1571, Subalterno 43, Categoria C1, Classe 7, Consistenza 102, Superficie catastale 106 mq, Rendita catastale € 1.285,36, Piano 1.
CORRISPONDENZA CATASTALE	Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
PARTI COMUNI	L'immobile fa parte del complesso immobiliare Centro Commerciale "Il Gentile", con accesso ai beni comuni del centro commerciale (ballatoi, parcheggi, scale, impianti centralizzati) come da Statuto e Tabelle Millesimali di proprietà e di uso allegate. Millesimi di proprietà: 9,79/1000. Importo medio annuo spese condominiali: € 1.020,00; totale spese anno in corso e precedente: € 1.868,16.
STATO DI CONSERVAZIONE	Ottimo. L'immobile è attualmente non utilizzato e in ottimo stato conservativo.
NORMATIVA URBANISTICA	Nessuna osservazione da segnalare.
REGOLARITÀ EDILIZIA	L'immobile risulta regolare ai sensi della L. n. 47/1985 e successive modificazioni. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'edificio risulta edificato con i seguenti atti: Permesso di Costruire n. 33695 del 10/08/2006; Permesso di Costruire n. 44166 del 25/10/2007; D.I.A. n. 49477 del 23/10/2007; D.I.A. n. 33325 del 24/07/2008; D.I.A. n. 8242 del 15/02/2010. Sussiste corrispondenza tra l'ultimo progetto approvato e lo stato dei luoghi.
STATO DI OCCUPAZIONE	Libero.
FORMALITÀ	Le formalità pregiudizievoli risultanti dalle visure ipotecarie sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il dettaglio integrale è riportato nella Relazione Notarile agli atti del fascicolo.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario. Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 60.900,00

Offerta minima: € 45.675,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 29/07/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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;
- 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 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;
- la documentazione attestante il versamento 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;
- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del certificato del registro delle imprese, aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 302 R.E. 2024 al seguente IBAN: IT75N010300260000001814523; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 302/2024 R.G.E., LOTTO 1 - 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, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, **nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale). Nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (il modello è disponibile sul sito del Tribunale di Ancona).

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Matteo Trapanese** domiciliato presso il proprio studio in Corso Stamira n. 1, 60122 - Ancona (AN) – Tel: 071.9256927 – Mail: matteo@studiotrapanese.eu mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Per supporto tecnico è possibile contattare il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono 0586/20141 (lun-ven, ore 9:00-13:00 e 14:00-18:00) – email assistenza@astetelematiche.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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 e della perizia sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net; pubblicazione tramite "Rete Aste Real Estate" su Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it; campagna "Social Media Marketing" tramite Facebook ed Instagram; realizzazione del Virtual Tour 360°.

Ancona li, 5/06/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Trapanese