

# **TRIBUNALE DI ANCONA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24.05.2018 nel procedimento esecutivo **n. 207/2015 R.Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

### **AVVISA**

che il giorno **17 settembre 2026 alle ore 10,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata 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 ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

#### **PREMESSA**

La presente vendita ha ad oggetto un unico complesso immobiliare (albergo) costituito da beni oggetto dall'esecuzione R.G. 207/2015, nonché da beni privati che verranno venduti in un unicum esperimento secondo le modalità sotto riportate.

#### **LOTTO UNICO (A+B in perizia)**

## **DESCRIZIONE IMMOBILE A):**

**diritto di piena proprietà** su porzione di complesso immobiliare sito in Ancona, Via Flaminia n. 1, destinato ad albergo, elevata sui piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, oltre il piano sesto destinato a box sala macchine ascensore

Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, ha una superficie complessiva di circa mq. 767,00= e presenta una struttura in muratura portante di mattoni pieni.

Le finiture interne sono in generale in buono stato e la qualità dei materiali è buona

Gli impianti sono realizzati nel rispetto delle normative vigenti

## **DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Ancona :

**-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 44 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 7.460,00=**

**-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 17 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 2.320,00=**

**-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 39 – e particella 75 (graffate) - Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 2.620,00, per la quota indivisa di 66667/100000.**

**-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 41 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 610,00 per la quota indivisa di 66667/100000.**

**-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 29 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 51,65 per la quota indivisa di 68760/100000.**

Precisazioni:

-le particelle 74/39 – 74/41 – 74/44 derivano tutte dal frazionamento e fusione delle particelle 74/30 – 74/31 – 74/32

-la particella 74/29 risulta essere stata accatastata in data 6/04/1990 con Denuncia num. 295 come “unità afferente un fabbricato già accatastato in parte” e deriva dallo scorporo di porzione già condominiale del fabbricato

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile è individuato nel P.R.G. in Zona Territoriale omogenea ZTO 11 – Art. 49 Zona B – Art. 34 Zona Residenziale di completamento a bassa densità CP10 (Normativa sull'edificio)

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Risulta la conformità catastale

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 1/09/1967

La Licenza Edilizia e il Certificato di Agibilità non sono esistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale all'anno 1939 e la prima Legge che rappresentava il piano urbanistico risale alla Legge nazionale num. 1150 del 17/08/1942

## **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

- utilizzato per gestione alberghiera

**MENZIONI DI CONFORMITA' DI CUI alla Legge n.122 del 30/07/2010 :**

-Risulta la conformità catastale prevista dalla Legge num. 122 del 30/07/2010, fatta eccezione per la particella 74/29 che in visura catastale risulta erroneamente anche intestata alla Signora \*\*\*\*\* “per il diritto di proprietà per i propri diritti”, mentre la stessa alla data di accatastamento della suddetta particella del 6/04/1990 (come sopra già indicato) risultava esattamente titolare del diritto di “usufrutto per i propri diritti” , come si evince dalla visura storica catastale. Occorre presentare istanza per la correzione dell'errore e poi presentare domanda di voltura catastale per il ricongiungimento del diritto di usufrutto al diritto di nuda proprietà, essendo la Signora \*\*\*\*\* deceduta in data 12/05/1990.

**DESCRIZIONE IMMOBILE B):**

**Diritto di piena proprietà**

Trattasi di Appartamento posto al piano primo, inserito nel complesso immobiliare sito in Ancona, Via Flaminia n. 1, destinato ad albergo, della superficie utile lorda totale di mq.84=

Il fabbricato è composto da cinque piani fuori terra, con struttura in muratura portante di mattoni pieni.

Le finiture interne sono in buono stato e la qualità dei materiali è buona, con pavimentazione e rivestimenti in gres ceramico, serramenti esterni in legno mono vetro e persiane in legno di noce

Gli impianti sono realizzati nel rispetto delle normative vigenti

**PARTI COMUNI**

-Non risultano parti comuni censite in Catasto

**DATI CATASTALI**

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Ancona:

-Foglio 36 – particella 74 – subalterno 50 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 - Rendita Euro 810,00=

Con precisazione che la particella 74/50 deriva dalla particella 74/9 a seguito della Denuncia di Variazione num. 2953 in data 19/03/2018 per “cambio di destinazione da abitazione ad albergo”

**NORMATIVA URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile è individuato nel P.R.G. in Zona Territoriale omogenea ZTO 11 – Art. 49 Zona B – Art. 34 Zona Residenziale di completamento a bassa densità CP10 (Normativa sull'edificio)

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Risulta la conformità catastale

**REGOLARITA' EDILIZIA**

La costruzione e' antecedente al 1/09/1967

La Licenza Edilizia e il Certificato di Agibilità non sono esistenti in quanto la costruzione del fabbricato risale all'anno 1939 e la prima Legge che rappresentava il piano urbanistico risale alla Legge nazionale num. 1150 del 17/08/1942

**MENZIONI DI CONFORMITA' DI CUI alla Legge n.122 del 30/07/2010:**

-Risulta la conformità catastale prevista dalla Legge num. 122 del 30/07/2010

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

-Non precisato in Perizia se esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

-Non viene precisato in Perizia

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet [www.asteavvocati.it](http://www.asteavvocati.it).

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.

*Valore del lotto in esecuzione: € 824.114,32 (ottocentoventiquattromilacentoquattordici/32)*

## **LOTTO IN VENDITA PRIVATA**

**diritto di piena proprietà** su porzione di complesso immobiliare sito in Ancona, Via Flaminia n. 1, destinato ad albergo, elevata sui piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, oltre il piano sesto destinato a box sala macchine ascensore

## **DATI CATASTALI**

*L'unità immobiliari distinto* come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Ancona :

- a) *foglio 36 – particella 74 – subalterno 39 – e particella 75 (graffate) - Zona Censuaria 2 - Categoria D/2, per la quota indivisa di 33333/100000;*
- b) *foglio 36 – particella 74 – subalterno 41 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2, per la quota indivisa di per la quota indivisa di 33333/100000.*
- c) *foglio 36 – particella 74 – subalterno 29 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2, per la quota indivisa di 3124/10000;*
- d) *foglio 36 – particella 74 – subalterno 40 – Zona Censuaria 2 - Categoria D/2 – per l'intero.*

*Al fine di acquisire la proprietà dell'immobile-albergo nel suo complesso è necessario aggiudicarsi i beni posti all'asta ed acquistare con compravendita privata ordinaria i beni di proprietà della sig.ra Federica Polverini.*

*La proprietaria delle parti private intende porre in vendita le sopra elencate porzioni di immobile parallelamente e in coordinazione con la vendita all'incanto di cui al superiore avviso, ai prezzi di vendita che, limitatamente al tempo di vigenza del superiore avviso, sono i seguenti:*

- *le particelle 74/39 – 75 – 74/41 per la quota indivisa di 33333/100000 e la particella 74/29 per la quota indivisa di 3124/10000 sono poste in vendita complessivamente al prezzo minimo di euro 112.278,29 (centododicimiladuecentosettanta/29);*
- *la particella 74/40, per l'intero, è posta in vendita al prezzo minimo di euro 600.000,00 (seicentomila/00).*

*La modalità di vendita preferenziale, al fine di coordinare nel miglior modo possibile la vendita dei predetti immobili di proprietà della sig.ra Federica Polverini con quelli posti all'asta, consiste nella stipula di un*

contratto preliminare di compravendita condizionato al verificarsi dell'evento che il promittente acquirente si aggiudichi all'asta i beni di cui al superiore avviso, al quale contratto preliminare, qualora si avveri la condizione, seguirà poi rogito notarile.

In ogni caso, resta fermo che la sig.ra Federica Polverini si riserva ogni diritto, ogni facoltà e ogni libertà contrattuale in merito alla vendita delle sue proprietà, e che rimane possibile concordare modalità di vendita diverse da quella preferenziale illustrata qui sopra.

Chi fosse interessato all'acquisto potrà contattare la sig.ra Federica Polverini all'indirizzo e. mail [noemi.neuhauser@gmail.com](mailto:noemi.neuhauser@gmail.com) o alle utenze telefoniche 3393459856 o 3516105057 e accordarsi direttamente con lei.

Valore complessivo delle quote in vendita da privati: € 534.208,72 (cinquecentotrentaquattromila- duecentootto/72)

\* \* \*

**SULLA BASE DI QUANTO SOPRA IL COMPENDIO IMMOBILIARE VERRÀ VENDUTO PER L'INTERO ALLE CONDIZIONI SEGUENTI:**

**Prezzo base (complessivo): euro 1.358.323,04 (unmilionetrecentocinquantottomilatrecentoventitre/04)**

**Offerta minima (complessiva): euro 1.152.295,00 (unmilione centocinquantaduemiladucenonovantacinque/00), arrotondato all'euro superiore – di cui € 618.086,28 relativi alla quota oggetto di esecuzione ed € 534.208,72 relativi alla quota di proprietà privata.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00**

**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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16/09/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta***

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

**L'offerta d'acquisto 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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) 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*.

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).

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 “TRIB AN ES IMM 207 DEL 2015” al seguente IBAN: **IT32F0103002600000063952630** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 207/2015 R.G.E., lotto A, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme sia perfezionato 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.**

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 17/09/2026 al 24/09/2026 e terminerà alle ore 12:00.**

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.

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di**

**registro, ipotecarie e catastali o IVA, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché gli onorari per la vendita, secondo le modalità e gli importi che verranno comunicate dal delegato all'esito delle operazioni di vendita.**

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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*\*

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 Immobiliare n. 207/2015 R.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 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o 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.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Giuseppe Cinelli, il suo recapito telefonico è 071.2076288.

**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'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale. Ancona, 07.05.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti



Per accettazione della Sig.ra Federica Polverini, sottoscrive quale mandataria e procuratrice generale per atto a rogito notaio Vittorio Bortoluzzi di Ancona dell'11 luglio 2022 (rep. 205991 – racc. 33451), la Sig.ra NEUHAUSER NOEMI – c.f. NHSMNO60D43A271Z, nata in Ancona il 3.4.1960, ivi residente in Via Aspigo 59.

Ancona, 13.05.2026

Neuhauser Noemi

