

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Agostino Cianciulli C.F. CNCGTN68P01H931J, professionista delegato alla vendita nominato dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/04/2026 nel procedimento esecutivo **n. 4/2025 R.G. Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che:

-il giorno **24 novembre 2026 alle ore 9.30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del **lotto A**;

-il giorno **24 novembre 2026 alle ore 9.45** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del **lotto B**;

lotti tutti meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti e successive integrazioni da ritenersi parte integrante del presente avviso, 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 modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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, 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 informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

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.

Ogni singolo lotto 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 dall'art. 591 bis, comma 2, n. 5, c.p.c., oltre Iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

LOTTO A

Descrizione: diritto di proprietà per l'intero (1/1) gravato da diritto di abitazione fino alla sua naturale estinzione in favore di terzo di appartamento in villino, piano terra e primo, sito a Loreto (AN) in Via Giosuè Carducci n. 40, Località Villa Musone, in una zona residenziale distaccata rispetto alla zona centrale, distante circa 3 Km dal centro storico; **diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di terreno** seminativo arborato sito in una traversa di Via Giosuè Carducci a Loreto (AN).

Dati catastali: l'immobile risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto al Foglio 1, particella 419, sub 3, Cat. A/7, Classe 1, consistenza 15 vani, 319 mq mentre il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Loreto al Foglio 1, particella 613, Classe 3, consistenza 2 are e 26 ca.

Ubicazione: Il CTU riferisce che l'immobile dispone di un accesso sia pedonale che carrabile, da via Giosuè Carducci (strada principale) e da una via traversa, consistente nel terreno che costituisce la particella 613. L'edificio è collocato all'interno di un'ampia corte privata di forma pressoché rettangolare, delimitata da una recinzione con base in cemento e struttura metallica, dotata di doppio cancello. Il CTU ha previsto un unico lotto in quanto la particella 613 è la via di ingresso laterale al lotto dove è costruita l'abitazione.

Sulle eventuali difformità urbanistico-catastali

Il CTU riferisce che sono presenti difformità urbanistico-edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente. Le difformità catastali sono già discusse nel capitolo 4 della perizia in atti a cui espressamente si rimanda. Dati catastali-planimetrie.

Per quanto riguarda quelle urbanistiche, sono discusse nel capitolo 8 della perizia in atti a cui espressamente si rimanda. Documentazione urbanistica.

Il CTU riferisce che, per quanto concerne l'appartamento in villino, non sussiste corrispondenza catastale ed è pertanto necessario procedere ad un aggiornamento catastale al fine di allineare la planimetria alla reale configurazione dell'immobile; riferisce inoltre che per la regolarizzazione delle difformità riscontrate sarà necessaria la presentazione di una **pratica edilizia** e il successivo **aggiornamento della planimetria catastale** per cui, considerando le spese tecniche, le sanzioni amministrative, l'aggiornamento catastale, la richiesta di nuova agibilità, i diritti di segreteria e i costi di ripristino, la spesa complessiva stimata per la sanatoria ammonta a circa € 15.000,00 **di cui si è tenuto conto nel valore finale del bene.**

L'appezzamento di terreno non risulta comunque edificabile in quanto oltre a non avere forma/larghezza compatibile con edificazione, è in realtà strada di accesso a lotto già edificato dello stesso proprietario, quindi un'area pertinenziale funzionale.

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla perizia allegata e successive integrazioni.

Struttura, caratteristiche costruttive prevalenti e stato conservativo: Il CTU riferisce che si tratta di una villetta unifamiliare disposta su due piani fuori terra, con una superficie lorda di circa 350 mq, oltre a un portico di 75 mq, due balconi, due terrazze per una superficie complessiva di circa 100 mq, corte esterna di circa 1.000 mq, casetta da giardino di circa 5 mq e pergolato per n. 4 autovetture. La struttura portante verticale è realizzata in muratura perimetrale portante, presumibilmente in mattoni pieni, con struttura interna in cemento armato (travi e pilastri); i solai di piano e di copertura sono in laterocemento, mentre balconi e scale risultano realizzati con solette in cemento armato. La scala interna di collegamento è interamente in legno. La struttura del portico è costituita da pilastri in muratura faccia a vista e travi in legno. L'immobile e la corte esterna, comprensiva della piantumazione a verde, si presentano in ottimo stato manutentivo, l'interno della villetta si trova in buono stato di conservazione.

Per maggiori dettagli si rimanda espressamente alla perizia allegata e successive integrazioni.

Parti comuni: il CTU riferisce che non vi sono parti comuni del fabbricato in quanto trattasi di villetta unifamiliare.

Dotazione impiantistica: Il CTU riferisce che nell'immobile risulta presente: - impianto idrico, elettrico, gas, telefonico e fognario; - impianto di riscaldamento autonomo a metano, con produzione di acqua calda sanitaria e circuito a radiatori per entrambi i piani; - impianto di climatizzazione; - impianto di allarme.

Stato di occupazione e servitù: l'immobile risulta utilizzato da un terzo titolare del diritto di abitazione **pertanto il futuro aggiudicatario acquisterà la proprietà gravata da tale diritto di abitazione fino alla sua naturale estinzione.** Quanto al terreno costituente la particella 613, consistente in una strada laterale privata di accesso al secondo passo carrabile e che prosegue con strada che raggiunge le altre proprietà poste sul retro dunque di accesso sia del lotto di pertinenza sia del lotto successivo 441, come riferito dal CTU è un bene **di fatto gravato** da servitù potenziale, anche se ad oggi non sono noti atti notarili in merito.

Regolarità edilizia: sono presenti difformità urbanistico-edilizie così come meglio descritte nella perizia del CTU a cui si rimanda.

Vincoli ed oneri giuridici

Per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravati sul bene il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) fa riferimento alla relazione depositata in atti del Notaio DOTT. VINCENZO CALDERINI, Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) avendo provveduto a verificare presso la locale conservatoria dei RR.II. di Ancona che non risultano variazioni da quanto indicato dal notaio dal periodo di redazione della relazione notarile, datata 17 gennaio 2025, al momento di redazione della perizia che si allega.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) segnala che la particella 613, strada di accesso sia del lotto di pertinenza sia nel lotto successivo 441 è un bene **di fatto gravato** da servitù potenziale, anche se al momento di redazione della perizia non erano noti al medesimo C.T.U. atti notarili in merito.

Per le iscrizioni e trascrizioni di interesse si rimanda espressamente alla perizia depositata in atti.

Dotazioni condominiali

Riferisce il Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.) che non vi sono parti comuni del fabbricato in quanto trattasi di villetta unifamiliare. La corte esterna e l'abitazione hanno accessi indipendenti dalla strada. Non sono note alla data odierna servitù di passaggio iscritte in atti notarili, a seguito del frazionamento avvenuto nel 1987 che ha creato la particella 613, strada di accesso sia al lotto di pertinenza, sia al lotto successivo che ha unico accesso da via Giosuè Carducci e dalla particella 613.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Fermo tutto quanto sopra, per maggiori dettagli sui paragrafi che precedono e una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica e successive integrazioni del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astalegale.net.

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, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 474.926,67 (quattrocentosettantaquattromilanovecentoventisei/67)

Offerta minima: € 356.195,00 (trecentocinquantaseimilacentonovantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

INIZIO GARA 24 novembre 2026 ORE 9.30

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.

LOTTO B

Descrizione: diritto di **piena proprietà** per l'intero (1/1) di terreno ad uso seminativo arborato che si trova nella città di Loreto, in località Villa Musone, una zona residenziale distaccata rispetto alla zona centrale, distante circa 3 km dal centro storico.

Dati catastali: il terreno risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Loreto al Foglio 1, particella 442, Classe 3, consistenza 1.396 mq.

Ubicazione: Il CTU riferisce che il quartiere in cui è situato il terreno è composto da abitazioni di tipo civile, per lo più villette di medio-recente costruzione, disposte su due piani e dotate di corti esterne private. L'appezzamento dispone di un accesso sia pedonale che carrabile, da via Giosuè Carducci (strada principale) e successivamente da una via traversa, consistente nella particella 613 e 614 asfaltate e di proprietà dei lotti

edificati adiacenti. Il terreno risulta in parte recintato, dove confinante con lotti edificati ed in parte libero dove sono presenti alcuni alberi lungo i confini del lotto ed un fosso con presenza di acqua. Il terreno confina nel lato di ingresso in direzione nord-ovest con due lotti edificati e recintati e in direzione sud-ovest con altro lotto edificato. Sugli altri lati il terreno risulta libero ed adiacente a lotti non costruiti.

Conformazione e corrispondenza catastale: il CTU riferisce che il terreno ha una conformazione pressoché regolare, con andamento delle pendenze pianeggiante. Su di esso sono presenti delle alberature poste nei confini laterali ed il terreno nel complesso risulta abbastanza curato, piantumato con erba. All'interno dello stesso è stata rilevata la presenza di un piccolo manufatto in c.a. prefabbricato di dimensioni circa 5,50 x 5,50 m ed altezza minima 3,00 m e massima al colmo 3,40 m di remota data di costruzione ed un adiacente piazzale asfaltato di dimensioni 6,00 x 12,00 circa, dove sono depositati materiali edili (parti di ponteggio, recinzioni metalliche, tubazioni in PVC, sanitari etc.). Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive semplici ed uno stato di conservazione mediocre, compatibile con un utilizzo temporaneo a servizio di attività edilizie svolte in passato nelle aree limitrofe. Il manufatto risulta appoggiato a terra e privo di evidenti opere di fondazione permanenti, costituito da pilastri prefabbricati in c.a. e tamponature prefabbricate in c.a. con finestrature in ferro e porta di ingresso in ferro. Tale manufatto non risulta rappresentato nelle mappe catastali, né censito al catasto fabbricati pertanto lo stato dei luoghi non risulta perfettamente conforme alla rappresentazione catastale, limitatamente alla presenza del suddetto manufatto che andrà demolito anche per ripristinare la piena fruibilità del lotto.

Stato di possesso degli immobili

Il CTU riferisce che dal sopralluogo effettuato ed alla luce di quanto descritto in perizia a cui espressamente si rimanda, **il manufatto presente sul terreno come il piazzale ed i materiali edili presenti sul posto, sono considerati ai fini estimativi come struttura precaria, non legittimata insistente sul terreno**, appartenente a terze persone, la cui presenza costituisce un onere per la liberazione e piena disponibilità dell'area. Eventuali diritti di terzi sul manufatto non rilevati in sede di sopralluogo non sono stati considerati nella presente valutazione.

Il CTU riferisce altresì che il detto manufatto edilizio di vecchia realizzazione, non rappresentato nella cartografia catastale e non censito al Catasto Fabbricati, si esclude che sia stato oggetto di pratiche edilizie o condoni, e non essendo noti proprietari o riferimenti catastali, la ricerca di dette pratiche risulta sostanzialmente non affrontabile.

Destinazione urbanistica: Il terreno, secondo le prescrizioni del P.R.G. del Comune di Loreto, indicate nel Certificato di destinazione Urbanistica, risulta ricadente parte nelle ZONE DOTAZIONE STANDARDS "S" e parte nelle AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ di cui, rispettivamente, all'Art.33 e 29 delle NTA di PRG. Nel certificato è inoltre indicato che l'area è ricompresa, ai sensi dell'Art.7 delle NTA di PRG, in diversi e più estesi PIANI ATTUATIVI DI INIZIATIVA PRIVATA rispettivamente denominati "PL17" e "PL15" ad oggi non approvati né convenzionati. L'area ricade inoltre nel Sub-Ambito di Tutela Orientata di Percezione Visuale da e per il Centro Storico. Il CTU riferisce che ad oggi non risulta presentata pianificazione preliminare, né risulta possibile l'edificazione autonoma del lotto, essendo necessaria la

preventiva aggregazione con fondi limitrofi e la successiva approvazione e convenzionamento del piano. Ne consegue che l'area non è direttamente edificabile, esprime esclusivamente una potenzialità edificatoria futura ed incerta e risulta subordinata a iniziativa privata pluriproprietaria. Il CTU ha accertato che non è zona C autonoma edificabile, non è oggetto di piano pubblico espropriativo ed è subordinata a piano attuativo privato non avviato.

Vincoli ed oneri giuridici: il CTU riferisce che per quanto riguarda i vincoli iscritti ed oneri gravanti sul bene si fa riferimento alla relazione allegata in atti e depositata dal soggetto procedente, del Notaio DOTT. GALLERI ANDREA, Notaio in Villa Carcina (BS); riferisce altresì che "sul terreno è stato costituito, con atto notarile del **2 maggio 1975**, Repertorio n. **12643**, successivamente trascritto presso i Registri Immobiliari, un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Loreto quale misura compensativa connessa ad un intervento edificatorio relativo ad altra proprietà.

Lo stesso atto prevedeva espressamente che *"Il presente vincolo perderà automaticamente ogni efficacia qualora le norme del Piano Regolatore del Comune di Loreto modificassero l'indice di edificabilità della zona nella quale sono compresi i terreni innanzi descritti."*

A seguito delle verifiche effettuate dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto è stato accertato che, successivamente alla stipula dell'atto del 2 maggio 1975, il Piano Regolatore Generale è stato oggetto di numerose varianti, che hanno modificato la disciplina urbanistica dell'area ed attualmente il terreno ricade all'interno di ambiti soggetti a Piano Attuativo di iniziativa privata.

Alla data del 7.7.2026 di integrazione della relazione il C.T.U. i Piani Attuativi **non risultano approvati; non risultano convenzionati** con il Comune; **non risulta presentata alcuna proposta di pianificazione preliminare**. Dalle informazioni acquisite dal C.T.U. presso gli uffici comunali è emerso inoltre che **non è consentita l'edificazione autonoma del lotto**, essendo necessaria: la preventiva aggregazione con le proprietà limitrofe; la predisposizione di un Piano Attuativo unitario; la sua approvazione da parte del Comune; la successiva stipula della relativa convenzione urbanistica.

Alla luce della disciplina urbanistica oggi vigente, il terreno **non risulta direttamente edificabile**. L'area esprime esclusivamente una **potenzialità edificatoria futura**, subordinata all'iniziativa congiunta dei proprietari interessati e all'approvazione del Piano Attuativo previsto dalla pianificazione comunale. Pertanto, allo stato attuale, il lotto non può essere oggetto di un intervento edilizio autonomo.

Il C.T.U. riferisce ancora che l'eventuale futura edificazione dell'area è infatti subordinata esclusivamente alla preventiva approvazione del Piano Attuativo (PL15 / PL17) e alla successiva stipula della convenzione urbanistica prevista dalla normativa comunale.

Per una migliore descrizione dell'immobile si rimanda alla relazione tecnica e successive integrazioni del Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), depositata in atti e nel sito internet www.astalegale.net.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Prezzo base: € 11.257,50 (undicimiladuecentocinquantasette/50)

Offerta minima: € 8.443,00 (ottomilaquattrocentoquarantatre/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA 24 novembre 2026 ORE 9.45

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.spazioaste.it.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 23 novembre 2026 (antecedente a quello dell'udienza di vendita telematica), inviandola 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, laddove venga 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 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 attesti 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 dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice

identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015); 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 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese (che ha validità per sei mesi dalla data di rilascio) 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, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

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

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere 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, 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 che ha validità per sei mesi dalla data di rilascio) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

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

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul **conto**

corrente bancario intestato alla “Procedura Esecutiva Rif. Immobiliare 4/2025 Tribunale di Ancona” al seguente IBAN: IT19K0623002602000015493756; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 4/2025 R.G.Es., lotto ____ (indicare il lotto per il quale si formula l’offerta), 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 il professionista delegato non riscontri l’accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l’offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all’area “Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall’offerente 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 saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.spazioaste.it, 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 24 novembre 2026 all'1 dicembre 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.

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. 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.

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 e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di

compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo 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.

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 civili e penali previste 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.

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. 4/2025 R.G.Es."; 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 addotte 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 visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie telefono 0731/60914 oppure 0731/605180, mediante l'apposta funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del professionista delegato, Avv. Agostino Cianciulli, in Ancona, Via Matteotti n. 54, telefono 071.206937.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLLO 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 registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: garaimmobiliare@astalegale.net.

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astalegale.net;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" attraverso i social media (Facebook ed Instagram);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it.

Ancona, 10 luglio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Agostino Cianiulli