

Tribunale di Ancona

Liquidazione Controllata n. 9 e 10/2025 – CCII – Liq. contr

Giudice Delegato: Maria Letizia Mantovani

Liquidatore: avv. Daniele Discepolo

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA

SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Il sottoscritto **avv. Daniele Discepolo**, liquidatore nominato dall' Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona in data 28.02.2025 nei procedimenti di liquidazione controllata n. **9 e 10/2025 CC.II Liq. Contr.** ed appositamente autorizzato a procedere con la vendita

AVVISA

che il giorno **10.11.2026 alle ore 12.00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

Gli immobili oggetto di liquidazione 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. 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 Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001.

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 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.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi del Notaio, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

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

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

Il Lotto, composto di n. 3 beni di seguito descritti, viene posto in vendita per l' intero diritto di piena proprietà (1/1)

DESCRIZIONE

BENE N. 1 - APPARTAMENTO UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO 1.

Trattasi di appartamento sito al 1 piano di una palazzina ad uso residenziale sita in un'area prevalentemente occupata da abitazioni e da lotti di terreno coltivati. I parcheggi sono quelli all'aperto che si trovano lungo le strade nonché in alcune piazzole di sosta. Nelle vicinanze vi sono diverse attività commerciali (supermercato, bar, struttura ricettiva, ristorante, vineria, osteria), un campo da calcio, un parco pubblico e una chiesa.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'edificio, all'interno del quale si trova l'immobile oggetto di perizia, è in condizioni non ottimali. In particolare si evidenziano danneggiamenti negli intradossi dei balconi causati da infiltrazioni d'acqua piovana. Negli intonaci delle pareti esterne si notano estese macchie di umidità di risalita d'acqua e alcune fessurazioni, per appurare l'entità delle quali sarebbero necessari approfondimenti specifici. I debitori hanno segnalato anche problemi al tetto del fabbricato, di cui il CTU ha tenuto conto nella esecuzione della stima. L'appartamento in generale versa in discrete condizioni. Per gli impianti, le

tinteggiature e una parte di intonaci sarebbero da attuarsi interventi di manutenzione straordinaria.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde con tegole in cemento. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate. I pavimenti nella zona giorno e servizi sono in mattonelle di ceramica mentre nelle camere vi è il parquet. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo e tapparelle in pvc grigio. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

BENE N. 2 - LABORATORIO ARTIGIANALE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Trattasi di locale sito al piano terra destinato a laboratorio artigianale composto da un unico vano con piccolo bagno, al quale si accede dal vano scala condominiale della palazzina. Il locale è collegato anche a garage (identificato con differente subalterno catastale) tramite porta interna.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto. Le mattonelle del pavimento risultano assai sconnesse e rialzate in diversi punti; ciò richiederebbe una verifica delle condizioni del massetto a terra e una sistemazione o rifacimento dello stesso a cui potrebbe seguire la nuova posa di mattonelle.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate. I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del piccolo bagno. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

BENE N. 3 - GARAGE UBICATO A STAFFOLO (AN) - VIA ALDO MORO 29, PIANO T

Trattasi di locale con uso garage composto da un vano di media ampiezza e di altro vano, collegato con porta interna, destinato a ripostiglio. Vi si accede tramite basculante da piazzale esterno condominiale e tramite porta interna che collega questo garage al laboratorio adiacente, identificato con altro subalterno catastale.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

L'immobile versa in discrete condizioni e necessiterebbe di diversi interventi di manutenzione straordinaria, quali la sistemazione dell'intonaco in alcune porzioni delle pareti interne, tinteggiature, ammodernamento dell'impianto elettrico ormai vetusto.

L'edificio ha struttura portante in cemento armato e tamponature in muratura, intonacate e tinteggiate. I solai sono in c.a. e la copertura a falde. L'unità immobiliare ha al suo interno pareti in forati, intonacate e tinteggiate.

I pavimenti sono in mattonelle di ceramica, così come il rivestimento del piccolo bagno. Gli infissi hanno telaio in legno con vetro singolo. Gli impianti, sottotraccia, sono quelli dell'epoca di costruzione.

DATI CATASTALI

BENE N. 1

E' distinto al catasto fabbricati del Comune di Staffolo (AN) al Foglio 15, part. 277, sub. 5, Cat. A/2, Classe 4, consistenza n. 6,5 vani, superficie catastale 125 mq, rendita € 520,33, Piano 1.

BENE N. 2

E' distinto al catasto fabbricati del Comune di Staffolo (AN) al Foglio 15, part. 277, sub. 7, Cat. C/3, Classe 4, consistenza 35, superficie catastale 38 mq, rendita € 84,96, Piano T.

BENE N. 3

E' distinto al catasto fabbricati del Comune di Staffolo (AN) al Foglio 15, part. 277, sub. 8, Cat. C/6, Classe 5, consistenza 43, superficie catastale 49 mq, rendita € 88,83, Piano T.

PARTI COMUNI

BENI NN. 1, 2 E 3

L'edificio è circondato da una corte condominiale, in parte utilizzata per l'accesso carrabile verso i garage e in parte come giardino.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI NN. 1, 2 E 3.

L'immobile ricade all'interno del PRG in SOTTOZONA B2 - parti consolidate dell'insediamento con densità edilizie medie (art. 15) ovvero ZONA DI COMPLETAMENTO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

REGOLARITA' EDILIZIA

BENE N. 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/1977 e successiva variante n.36 del 1979.

L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Non risultano difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N. 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/1977, protocollo n.2871 e successiva variante n.36 del 1979.

L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Risulta poi la Concessione edilizia n.6 del 03/02/1995, protocollo n.765, presentata per la "trasformazione d'uso da garage a laboratorio artigianale".

Non risultano difformità tra lo stato autorizzato e lo stato di fatto dell'immobile.

BENE N. 3

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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'immobile risulta autorizzato da Concessione n. 59 del 25/01/77, protocollo n.2871 e successiva variante n.36 del 1979. L'abitabilità è la n.516 del 21/03/1981.

Risulta poi la Concessione edilizia n.6 del 03/02/95, protocollo n.765, presentata per la "trasformazione d'uso da garage a laboratorio artigianale".

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a ciò che è riportato nella planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio ad eccezione di un tramezzo in legno all'interno del vano garage, che risulta però facilmente removibile.

CORRISPONDENZA CATASTALE

BENI NN. 1 E 2

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

BENE N. 3

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato di fatto dell'immobile corrisponde a ciò che è riportato nella planimetria allegata all'ultimo accatastamento ad eccezione di un tramezzo in legno all'interno del vano garage, che risulta però facilmente removibile.

Per la rimozione del tramezzo, è stata stimata la cifra di € 1.000,00 per demolizione e smaltimento del materiale; tale somma è già stata detratta dal prezzo di vendita dell' immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni sono occupati dai sovraindebitati.

FORMALITA'

Sussiste la continuità delle trascrizioni.

Iscrizioni:

BENI 1, 2 E 3

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario costituita con atto a rogito del Notaio dott.ssa Recchia Giuseppina ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona il 05.06.2009 al n. gen. 11960 e n. part. 2824;

Trascrizioni:

BENI 1, 2 E 3

1 – Atto tra vivi – assegnazione a socio di cooperativa edilizia trascritto in Ancona il 03.08.1982 – Reg. Gen. 9027 – Reg. Part. 6550;

2 - Atto giudiziario – sentenza di apertura della liquidazione giudiziale trascritto in Ancona il 09.12.2025 n. reg. gen. 27503 – reg. part. 19542;

PREZZO BASE: 83.125,00 €

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.

Regime fiscale: Vendita in esenzione iva, oltre ad imposta di registro ipotecaria e catastale

Gli interessati all'acquisto - escluso il sovraindebitato 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.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 09.11.2026, 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, 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.

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. 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; 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 (liquidatore);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale, come di seguito meglio specificato);
- 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 versate le spese a carico dell'aggiudicatario);

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

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.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di 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 a “TRIB AN PROC LIQ CONTR N. 9/2025” al seguente IBAN: IT 37 P 01030 02600 00000 17744 17, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto o in caso di decadenza dell’aggiudicatario.

Il bonifico, con causale “TRIB AN PROC LIQ CONTR N. 9/2025, 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, 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 dal Liquidatore 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.

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 liquidatore 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.

All'udienza il liquidatore:

- 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 sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente.

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

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 del gestore della vendita telematica 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Liquidatore l'elenco delle offerte in aumento;
- il Liquidatore provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il Liquidatore 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.

OFFERTE MIGLIORATIVE

Ai sensi dell' art. 107 comma 4 L.F., il Liquidatore può sospendere la vendita ove, entro il termine di 10 giorni dall' aggiudicazione, pervenga alla pec 7.2024.sovraindebitamento@pec-ordineavvocatiancona.it formale offerta irrevocabile d' acquisto (con contestuale deposito della cauzione del 10% nelle forme di cui sopra), migliorativa per un importo non inferiore al dieci per cento del prezzo di aggiudicazione.

In tale caso si procederà a nuova gara, invitando gli interessati a competere sulla nuova offerta in aumento, con il medesimo rilancio minimo previsto in avviso di vendita. Ove nessuno degli offerenti intenda partecipare alla relativa gara, il bene verrà aggiudicato a favore del soggetto che ha depositato l' offerta migliorativa contenente l' aumento sopra indicato.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) 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.

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, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo di 30 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, nonché le spese notarili necessarie per il rogito.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice Delegato che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il liquidatore fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 c.p.c.

TERMINI DI PAGAMENTO DEL PREZZO

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e del notaio che effettuerà il rogito notarile, nonché di ogni altra spesa necessaria per il rogito, è di massimo 30 giorni dall'aggiudicazione.

Il versamento dovrà avvenire sul conto corrente intestato a "TRIB AN PROC LIQ CONTR N. 9/2025" al seguente IBAN: IT 37 P 01030 02600 00000 17744 17 specificando nella causale del bonifico "RG N. 9/2025 Liq. Contr. lotto 1, saldo prezzo e spese di trasferimento".

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato nell'offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. c.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., entro il termine perentorio richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pec 7.2024.sovraindebitamento@pec-ordineavvocatiancona.it le informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Le somme dovute a titolo di saldo prezzo di aggiudicazione, spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e quelle relative al compenso dovuto alla Società, verranno comunicate all'aggiudicatario e, salvo conguaglio, dovranno essere corrisposte nel medesimo termine perentorio sopra indicato o nel diverso minor termine indicato nell'offerta.

Qualora, per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'offerente intenda avvalersi di mutuo ipotecario detta circostanza dovrà essere tempestivamente comunicata al liquidatore.

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che la procedura non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del Complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che, prima del completamento delle operazioni di vendita, il liquidatore informa degli esiti delle procedure il debitore, i creditori e il giudice. In ogni caso, quando ricorrono gravi e giustificati motivi, il giudice può sospendere con decreto motivato gli atti di esecuzione del programma di liquidazione.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché di ogni altro vincolo, ivi compresa la trascrizione del decreto di cui all'articolo 14-quinquies, comma 1 della legge 3/2012.

TRASFERIMENTO DI PROPRIETÀ

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio, dott. Carlo Nicolò con studio a Loreto (AN), Piazza Luigi Fanini n. 3 e studio secondario in Ancona, in Piazza Cavour n. 2.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell' immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- 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;

VARIE

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto avv. Daniele Discepolo domiciliato presso il proprio studio in Ancona Tel: 071/54000 – Mail: daniele.discepolo@studiodiscepolo.com 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 durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net 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@astetematiche.it; /// 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;

Ancona, 20/08/2026

Il Liquidatore

Avv. Daniele Discepolo

