

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Avv. FEDERICA FINUCCI**, Cod. Fisc. FNC FRC 85R71 E388T, Professionista delegata alle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 199/2025 R.G.E. Tribunale di Ancona**, giusta ordinanza *ex art.* 591 bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 13/07/2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10 novembre 2026, alle ore 11:30**, procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma telematica **www.spazioaste.it**, del **diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del compendio immobiliare costituente il Lotto unico della procedura**, più avanti individuato e 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.

Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'Esperta stimatrice, che deve intendersi in questa sede interamente richiamata e trascritta, anche per quanto attiene alle indicazioni e agli accertamenti operati dall'ausiliaria del G.E. sulla normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili.

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 di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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 a spese dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le loro 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.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti

alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente alla 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 civili; tutte le spese e le imposte relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione di quanto all'uopo necessario, 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 decreto di trasferimento, salvo condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza in tal senso subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento: il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione. L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione ma non ancora eseguito, con dichiarazione da far pervenire a mezzo e-mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 e comma 9, c.p.c., sarà emesso ed attuato infatti a cura del custode a spese della procedura come sopra indicato, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo del prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e di presentazione delle offerte si rimanda alle pagine 7 e seguenti del presente atto.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Lotto unico



Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un immobile residenziale dotato di corte esclusiva (identificato come bene 1 in perizia) e frustolo di terreno/strada di accesso privata non asfaltata (identificato come bene 2 in perizia) ubicati nel Comune di Osimo (AN) alla via Acquaviva n. 36.

Trattasi di un intero corpo di fabbrica (ex casa colonica) e un annesso, dotati di corte privata, oltre frustolo di terreno agricolo che, nei fatti, è una strada privata non asfaltata che garantisce l'accesso alla proprietà dalla pubblica via.

L'Esperta stimatrice riferisce che nel fabbricato principale è presente un'unità immobiliare destinata a civile abitazione che costituisce l'intero primo piano dell'edificio e a cui si accede tramite una scala esterna, mentre il piano terra è composto da magazzini, cantine e ripostigli. L'annesso esterno è anch'esso adibito a ripostiglio. L'intera area è circondata da una corte privata.

L'appartamento al primo piano è in corso di ristrutturazione come da pratica agli atti PDC n. 25/2022: non sono presenti gli infissi né il portone d'ingresso, all'interno l'immobile non presenta finiture, pavimento e intonaco, gli impianti sono stati tracciati ma non posati, per cui non sono presenti né cucina né bagni. L'impianto di riscaldamento non è presente.

L'Esperta riferisce che l'immobile non risulta pericolante a livello strutturale e non costituisce pericolo per terzi.

Come descritto dalla CILAS n. prot 723/2023 del 27/03/2023, il solaio di copertura e il solaio del primo piano sono stati demoliti e ricostruiti con orditura in legno con doppio tavolato a chiusura per mantenere inalterata la condizione di piano rigido preesistente e non inficiare il comportamento globale dell'edificio. Contestualmente alle opere strutturali, sono stati posizionati in copertura (come interventi trainati) dei pannelli fotovoltaici. L'impianto è stato altresì dotato di batterie di accumulo.

Si segnala che sul terreno sito ad Osimo (AN), identificato al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 14, particella 422, insiste una servitù di passaggio pedonale carraio a favore degli immobili posti in vendita, costituita con l'atto pubblico di acquisto dei beni del 29 gennaio 2020.

SUPERFICI E ALTEZZE

L'Esperta stimatrice ha rilevato le seguenti superfici e altezze dei beni:

- Bene 1

Destinazione	Superficie Netta [m ²]	Superficie Lorda [m ²]	Coeff.	Superficie convenzionale [m ²]	Altezza	Piano
Abitazione	90	105	1,00	105	3,05	1
Magazzino	54	39,5	0,25	9,875	2,05	0
Cantina	42	52	0,25	13	2,80	0
Garage	9,55	13,75	0,50	6,875	2,00	0
Corte		651,25	0,05	32,56	-	0
Totale sup. Convenzionale				167,31		
Incidenza condominiale				0,00%		

Sup. Convenzionale complessiva	167,31
--------------------------------	--------

- Bene 2

Destinazione	Superficie [m ²]	Coeff.	Superficie convenzionale [m ²]
Terreno	593	1,00	593

DATI CATASTALI

- **Bene 1:** immobile sito in Osimo (AN) alla Via Acquaviva snc, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 14, part. 373, cat. A/3, classe 3, consistenza 8 vani, superficie catastale totale mq. 167, totale escluse aree scoperte mq.148, rendita catastale € 516,46, Piano T-1;

- **Bene 2:** terreno sito in Osimo (AN), identificato al Catasto Terreni al Foglio 14, mapp. 422, qualità SEMINATIVO di classe 3, superficie 593 m², reddito dominicale € 2,91, reddito agrario € 3,06.

Si segnala inoltre che sul bene terreno sito ad Osimo (AN), identificato al catasto dei Terreni al foglio 14, particella 422 sussiste una servitù di passaggio pedonale carraio a favore.

CORRISPONDENZA CATASTALE

A parere dell'Esperta stimatrice l'immobile non risulta debitamente accatastato.

L'immobile è identificato con categoria A3 e classe 3, quindi a livello catastale è identificato come abitazione di tipo economico, situato in periferia. Dall'accesso agli atti è stato riscontrato che, nonostante sia stata chiusa la CILAS n. prot 723/2023 del 27/03/2023, per i lavori di efficientamento sismico sul solaio di copertura, sulle fondazioni e per l'efficientamento energetico con la posa in opera di impianto fotovoltaico, non è stato ritenuto necessario depositare la variazione catastale, che dovrà essere depositata al termine della procedura di "RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO RURALE CON MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO DA COLONICO A CIVILE ABITAZIONE", in forza al Permesso di Costruire n° 25 del 28/07/2022, con spesa a carico dell'aggiudicatario, come precisato nella relazione di stima allegata.

Essendo il primo piano del fabbricato, occupato dall'unità abitativa, in corso di ristrutturazione, l'Esperta stimatrice ha evidenziato che non sussiste corrispondenza catastale, in quanto è in corso una pratica per i lavori di ristrutturazione non ancora ultimati. La planimetria allegata e pubblicata potrebbe pertanto non corrispondere allo stato attuale dei luoghi per quanto riguarda il piano primo.

FE

PARTI COMUNI

Non presenti.

STATO DI CONSERVAZIONE

Come si riferiva poc'anzi, l'appartamento al primo piano è in corso di ristrutturazione. Non sono presenti gli infissi né il portone di ingresso. All'interno l'immobile non presenta finiture, né il pavimento né l'intonaco; gli impianti sono tracciati ma non sono stati posati, pertanto, non sono presenti né l'impianto idrico sanitario, né l'impianto elettrico, né l'impianto di riscaldamento.

Dei costi da sostenere per il completamento delle opere di ristrutturazione e ripristino dello stato dei luoghi, l'Esperta stimatrice ha tenuto conto nella determinazione del prezzo di stima dei beni, come da perizia allegata e pubblicata unitamente al presente atto.

NORMATIVA URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente al 1967 e non è stato reperito il documento di abitabilità dell'immobile che dovrà essere redatto a seguito della necessaria chiusura della pratica di "ristrutturazione edilizia fabbricato rurale con mutamento di destinazione d'uso da colonico a civile abitazione" in forza del permesso a costruire n.25 del 28.07.2022 per la quale sono in corso i lavori come previsto nella perizia di stima allegata.

Il fabbricato è normato dai seguenti articoli delle NTA del PRG vigente.

- Zone Agricole (E), art. 37-41 delle N.T.A.

ART. 37 - Definizione delle zone E

Il PIANO individua con specifica campitura grafica e limiti negli elaborati grafici delle tavole: Serie A Tavv. da 01 a 27 gli ambiti rurali classificati ai sensi dell'art.2 D.M. 1444/68 Zto E.

Tali zone sono state classificate in 4 sottozone distinte ai successivi artt. 38; 39; 40; 41 delle NTA in funzione dei diversi caratteri paesaggistici, degli obiettivi di tutela, del potenziamento e valorizzazione ambientale, sociale e culturale del territorio rurale e naturale osimano nel rispetto dei principi della Convenzione Europea del Paesaggio (Consiglio d'Europa, 2000).

Gli Ambiti di paesaggio sono così denominati:

- 1- Le colline del paesaggio rurale storico;
- 2- La continuità ambientale della Valle del Musone;
- 3- La campagna periurbana del versante e della piana dell'Aspio;
- 4- Le aree agricole periurbane del capoluogo.

Nelle quattro sottozone si applica la normativa regionale sul territorio agricolo L.R. n.13/1990 Norme edilizie per il territorio agricolo, sue successive modificazioni nonché norme regionali collegate (disciplina del turismo rurale, ecc...) con particolare attenzione alla L.R n.21/2011 per gli aspetti di Multifunzionalità e diversificazione in agricoltura; il subentro di nuove normative regionali in materia non costituisce variante di Piano e trova immediata applicazione nella disciplina

normativa delle presenti NTA.

REGOLARITA' EDILIZIA

Lo stato di fatto è legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 25/2022 PDC prot. N. 2022/2363 28/07/2022 (in corso)
- successiva Variante SCIA. prot. N. 1752/2024 (in corso)
- CILAS n. 64 n.prot 723/2023 del 27/03/2023 (chiusa con esito favorevole)

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto allegato alla SCIA in variante, nonostante i lavori non siano conclusi. Per tale ragione, a parere dell'Esperta, la pratica può essere chiusa da parte dell'aggiudicatario.

L'immobile non necessita di APE in quanto in corso di ristrutturazione ed è carente di tamponature verticali trasparenti e di impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

FORMALITA'

Ad oggi risultano iscritta un'ipoteca volontaria e trascritto un atto di pignoramento (Trascrizione del 15/09/2025, RG n. 19956, RP n. 14088), formalità entrambe cancellabili dalla procedura, a spese dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, 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.

Inizio gara: 10 novembre 2026, ore 11.30

Prezzo base: € 168.835,00 (centosessantottomilaottocentotrentacinque/00), prezzo di stima arrotondato per eccesso all'unità successiva.

Offerta minima: € 126.627,00 (centoventiseimilaseicentoventisette/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso all'unità successiva.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €2.000,00 (duemila/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, arrotondare per eccesso all'unità successiva.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui ne 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 9 novembre 2026 (antecedente a quello dell'udienza di apertura delle buste), 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 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, 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, non ulteriormente inferiore a pena di inammissibilità dell'offerta;
- 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 in corso di validità 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 del Giudice Tutelare, 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 o visura camerale aggiornata al momento di presentazione dell'offerta), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri dell'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi tali 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, salvo consegna poi dell'originale della procura al professionista delegato a sua richiesta;

-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 rilasciata 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.

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 **"Tribunale di Ancona procedura immobiliare n.199/2025"** al seguente IBAN: IT 32 C 08086 21200 000000706878, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 199 del 2025 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE"**, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (09/11/2026).

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 D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto

pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale. In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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

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

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sull'offerta

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

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari almeno all'offerta minima (75% del prezzo base),

aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

-- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

-- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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

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 (la gara eventualmente iniziata il giorno 10/11/2026 terminerà il giorno 17/11/2026 alle ore 12:00, salvo prolungamenti come di seguito).

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.

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 Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della 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.

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 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 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 cpc.

Disposizioni relative alle verifiche antiriciclaggio

A) ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co cpc.

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 "Tribunale di

Ancona procedura immobiliare n.199/2025” o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a “Tribunale di Ancona procedura immobiliare n.199/2025” al seguente IBAN: IT 32 C 08086 21200 000000706878; 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 azionato 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, 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 la sottoscritta **Avv. Federica Finucci**, custode giudiziaria e delegata alla vendita, domiciliata presso il proprio studio professionale in Jesi (AN), via Piccitù n. 12, tel 347 8261987, e-mail avv.federicafinucci@gmail.com, mediante l’apposita funzione presente sul Portale delle vendite pubbliche, con l’avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti devono essere compiute in cancelleria o

davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza.

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: 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 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;
- 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.

Jesi, li 3 settembre 2026

La Professionista delegata

Avv. Federica Finucci

