

TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa G. Filippello

Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Michele Maltoni

*** * ***

Avviso di vendita di beni immobili

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

QUARTO ESPERIMENTO

Il sottoscritto Avv. Michele Maltoni (C.F.: MLTMHL76D12E388B), professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ancona *Dott.ssa Giuliana Filippello*, ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento emesso in data 20.05.2025 nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 154/2024 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 26/11/2026 alle ore 09:30** procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma *www.astetelematiche.it*, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a cui si rimanda, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5,

e 40, comma 6, della L. 28/2/1985 n° 47 e ss. mod. ed int.

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

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

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

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo 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 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

DESCRIZIONE LOTTO 1

Bene n° 1 – Magazzino ubicato ad Ancona - Via Fiorini 41, 39, 43, 43A, piano T.

DIRITTO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). La quota in vendita è relativa all'intera piena proprietà.

DATI CATASTALI

Identificato al catasto Fabbricati al:

- Foglio 36, mappale 242, sub. 10 (graff. 22), Consistenza 321 mq., superficie catastale 324 mq., Rendita catastale € 729,44, Categoria C2;
- Foglio 36, mappale 243, sub. 20, Consistenza 71 mq., superficie catastale 76 mq., Rendita catastale € 260,35, Categoria C2;

- Foglio 36, mappale 243, sub. 21, Consistenza 84 mq., superficie catastale 90 mq., Rendita catastale € 264,63, Categoria C2.

L'immobile internamente è costituito da un unico ambiente, due servizi igienici ed un ripostiglio.

CONFINI

L'immobile è esposto su un lato e si affaccia su Via Fiorini, altrimenti confina in aderenza con altre proprietà.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Infatti i tramezzi interni riportati nelle planimetrie catastali sono assenti, così come un ulteriore servizio igienico. Per poter procedere alla vendita sarà necessario effettuare una variazione catastale.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato di conservazione è mediocre in quanto si rilevano ampie zone di ammaloramento della muratura per umidità di risalita e non.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante è costituita da travi e pilastri in cemento armato, i tamponamenti sono in laterizio, i solai hanno una struttura portante in laterocemento, così come la copertura piana. La copertura è praticabile per una modesta parte con pavimento in monocottura, per il resto presenta un manto in guaina bituminosa. Le pareti esterne del fabbricato hanno una finitura ad intonaco e rivestimento in mattoni, mentre il piano terra rivestimento in travertino a taglio di sega; internamente è presente finitura a intonaco civile con tinteggiatura. La muratura presenta diverse porzioni in evidente stato di ammaloramento per infiltrazioni e umidità di risalita. Alcune porzioni dei solai sono ammalorate per infiltrazioni provenienti dalla copertura. Dette infiltrazioni hanno generato un indebolimento strutturale con distacco di parti di calcestruzzo e armature arrugginite. Queste criticità si riscontrano anche su alcune travi in cemento armato. Poiché l'ammaloramento si ripercuote sulle strutture è di fondamentale importanza procedere quanto prima alla loro ricostituzione. Si evidenzia che una porzione del solaio ammalorato è di tipo condominiale, ovvero si configura come lastrico solare ad uso esclusivo, risultando in comune con un condomino esterno alla presente E.I. La pavimentazione interna è in piastrelle 20x20 cm, gli infissi esterni sono in alluminio con vetro singolo, mentre gli infissi interni sono in legno tamburato. L'impianto elettrico è a vista su canaline, l'impianto idrico è sottotraccia. Si evidenzia che in sede di sopralluogo non è stato possibile verificarne il corretto funzionamento. L'impianto termico è assente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

L'edificio ricade in zona B del PRG ed è normato dalle seguenti Norme Tecniche di Attuazione:

- Art. 34 - CPI 5 ristrutturazione edilizia con vincolo parziale di sedime

Gli interventi riguardano isolati parte di isolati edifici specificatamente individuati che pur essendo stati oggetto di interventi di ricostruzione o ristrutturazione in epoca recente risultano ancora inseriti nel contesto urbano solamente dal punto di vista della continuità planimetrica. L'intervento prevede il mantenimento del filo continuo esterno dello spiccato di imposta dell'edificio esistente e ove indicato del filo interno degli spazi scoperti. L'altezza dell'edificio dovrà essere corrispondente all'altezza media degli edifici circostanti. In alternativa alla conferma della superficie utile esistente (Sue) eventualmente prescritta dalla normativa di ciascuna Zona Tessuto Omogeneo potrà essere utilizzato il volume (V) esistente confermando quindi l'indice di fabbricabilità Fondiaria esistente (Ife).

- Art 32 - Criteri generali relativi alle zone di tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale

Le zone tessuto omogeneo urbane a prevalenza residenziale comprendono quelle contraddistinte dalla numerazione da uno a 17 nonché al 19 alla 20 alla 22 alla 24 a 25 nelle tavole di progetto quattro AB in scala uno 5000. Per tali zone oltre alle disposizioni contenute in ogni specifico articolo delle presenti norme (normativa funzionale modalità di attuazione, categorie normative e tipi di intervento) si applicano le seguenti disposizioni di carattere generale. Usi regolati: no i parametri quantitativi (percentuale della SU) eventualmente indicati negli articoli relativi delle singole zone a tessuto omogeneo devono essere rispettate sia in caso di intervento edilizio diretto sia in caso di intervento urbanistico preventivo.

In caso di intervento edilizio diretto su locali ubicati al piano terra e/o al piano seminterrato già utilizzati come usi U 4/1 commercio al dettaglio - U 4/4 pubblico esercizio attrezzature per l'intrattenimento - U 4/6 attrezzature fieristiche – U 4/7 uffici studi professionali - U 4/11 artigianato di servizio - U 4/20 attrezzature culturali, non viene richiesta l'applicazione degli usi regolati punto per gli interventi rivolti ai piani superiori il calcolo delle superfici utili, interessate al rispetto della percentuale degli usi regolati, deve comunque comprendere quella di tutti i piani dell'unità edilizia. Gli usi U 1/2, U 4/19 e U 5/1 non sono regolati percentualmente possono quindi interessare

totalmente singoli edifici punto gli usi non citati nella regolazione non possono sostituire parzialmente o totalmente gli usi per cui è prescritta una minima presenza percentuale, finalizzata ad assicurare l'indispensabile mix funzionale della zona tessuto omogeneo. Al fine di agevolare il recupero di edifici e complessi di carattere storico monumentale la regolazione degli usi, prevista nelle presenti norme virgola non si applica per gli immobili sottoposti alle categorie di intervento (restauro) di cui al successivo articolo 34. Nel caso di intervento edilizio diretto il parametro dovrà essere verificato per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso. Nel caso di intervento preventivo (in una zona dove non è prescritto dal PRG) il relativo strumento attuativo indicherà la precisa localizzazione degli usi regolati. Zone specificatamente individuate (Z.S.I.): nelle varie zone a tessuto omogeneo sono sempre specificatamente individuate le "Zone pubbliche di interesse generale" la cui normativa è riportata nel precedente capo II del presente titolo. In alcune zone e tessuto omogeneo sono inoltre individuate funzioni attualmente insediate non omogenee e caratteri generale della Zona, che il PRG disciplina in maniera specifica, al fine di salvaguardare la razionale permanenza di tali funzioni; la specifica normativa è contenuta in ciascun singolo articolo. Per la Z.S.I. denominata "Zone artigianali ed industriali esistenti", al fine di mantenere e incentivare l'attività industriale, è consentito un incremento "una tantum" fino al massimo del 10% della Su esistente, a condizione che vengano rispettate le dotazioni minime (P e V) connesse agli usi previsti. Quando nella Z.S.I. non sono previsti specifici parametri urbanistici ed edilizi, valgono quelli delle zone a tessuto omogeneo di appartenenza. Fatti salvi i vincoli di natura ambientale nelle ZSI individuati come zone pubbliche di interesse generale di cui al capo II del presente titolo possono essere consentite, con Delibera di Consiglio Comunale proprio parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, altezze diverse da quelle delle Z.T.O. Di appartenenza fino ad un Max di ml. 20. Fatti salvi i vincoli di natura ambientale, qualora nelle ZTO non fossero indicati indici fondiari di altezze massime, relative ad interventi di nuova costruzione, nelle zone in cui è previsto l'uso U 4/25 (Parcheggi) possono essere applicati, con delibera di consiglio comunale previo parere della Commissione Edilizia, che valuterà l'intervento sotto il profilo architettonico ed estetico, i limiti di densità edilizia e di altezza previsti dagli artt. 7 e 8 del D.M. 1444/68. Nelle attrezzature pubbliche di cui all'art. 28, previste nel territorio extraurbano, è consentita un'altezza massima pari a 7 ml per le nuove costruzioni sull'atto libro di un'altezza massima pari all'esistente nel caso di demolizione e nuova costruzione. Nelle ZSI terziarie/direzionali ed artigianali/industriali nonché nelle Zone per Attrezzature tecnico Distributive di cui

all'articolo 29.9, inserite nelle ZTO dalla n. 1 alla n. 25, prevalentemente residenziali, è consentito il cambio di destinazione d'uso ad attrezzature per lo sport U 4/17. Il cambio di destinazione è consentito, anche previa demolizione e ricostruzione, con un indice $U_f = 0,6 \text{ mq/mq}$ ed altezza 11 ml. Qualsiasi sia la destinazione d'uso attuale, il cambio in nuovo uso U 4 17 è vincolato al reperimento di standard per parcheggi anche per interventi di recupero e cambio di destinazione d'uso: $B - P1 = 8 \text{ mq}/100 \text{ mq di Sf}$. Prima della presentazione della richiesta del titolo abilitativo i soggetti attuatori dovranno comunicare all'Assessorato allo sport il tipo di struttura da installare copia della comunicazione dovrà essere allegata alla domanda di titolo abilitativo. Modalità di attuazione: nelle zone a tessuto omogeneo il PRG si attua di norma per intervento edilizio diretto, secondo le modalità di intervento e di quel precedente titolo I Capo IV. Parametri urbanistici ed edilizi: l'indice di utilizzazione Fondiaria prescritto per le nuove costruzioni su lotto libero vale anche per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti, fino a raggiungimento totale indice. L'indice di utilizzazione Fondiaria $U_f = U_{fe}$ prescritto in caso di demolizione nuova costruzione, vale quando U_f è superiore all'indice U_f prescritto per i nuovi interventi nel rispetto delle norme di cui al Decreto Ministeriale 1444/68, in caso contrario l'indice U_f prescritto per i nuovi interventi vale anche per quelli di demolizione e nuova costruzione.

- Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza go Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presenta forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa Funzionale:

Usi Previsti: U1/1, U1/2, U1/4, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, , U4/25, 5/1

Usi regolati: $U1/1 = \text{min } 60\% \text{ Su}$.

Per la palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

Z.S.I.

- Zone terziarie e direzionali esistenti

- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25

- Indice di utilizzazione fondiaria U_f

(in caso di demolizione e nuova costruzione = U_{fe})

- Altezza massima $H =$ (in caso di demolizione e nuova costruzione = pari all'esistente).

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f

c) Parametri urbanistici e edilizi:

In caso di demolizione nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima $H =$ pari all'esistente
- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla palestra di Via Ragnini

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio, etc...) per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel DM 11 Marzo 1988 nelle ultime NTC del 14 gennaio 2008;
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;
- Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni, dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle condizioni limitrofe ed opere varie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressione terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

All'epoca della redazione della perizia di stima erano presenti vincoli od oneri condominiali come segue.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 712,31. Spese ordinarie pregresse per l'anno in corso (2025) e precedente € 1.433,04 insolite. Spese straordinarie pregresse già deliberate: nessuna.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata nel sito internet www.astegiudiziarie.it che qui si richiama integralmente.

FORMALITA'

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^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: 112.662,00 (centododicimilaseicentosessantadue/00)

OFFERTA MINIMA: € 84.497,00 (ottantaquattromilaquattrocentonovantasette/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

CAUZIONE: pari al 10% del prezzo offerto.

RILANCIO MINIMO DI GARA: € 3.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

* * *

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 25/11/2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 e i documenti allegati 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 E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente. Qualora quest'ultimo 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 c.c., allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - 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'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 ove applicabili (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 7 del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione 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 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 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, destinato esclusivamente alla Procedura n. 154/2024 R.G., intestato a **"Esec. Immobiliare R.g.e. 154/2024 Tribunale di Ancona"** al seguente **IBAN: IT32U0538737320000004490695**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale **"Proc. Es. n. 154/2024, 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 sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <https://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.

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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente,

l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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 c.p.c.

La vendita è soggetta al pagamento delle 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 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, comma 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 comma 4 c.p.c.

* * *

Come previsto dall'art. 585 comma 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 **"Esec. Immobiliare R.g.e. 154/2024 Tribunale di Ancona"**; 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 comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

* * *

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.

L'immobile 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, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo 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 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

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.

* * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e professionista delegato, Avv. Michele Maltoni, con studio a Jesi (AN) Corso Matteotti n. 21, Tel. 0731/56847, mail: michele.maltoni@studiolegalenomos.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito ad Ancona, 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, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea 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@astetelematiche.it;

La partecipazione alla vendita implica:

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 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 21/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Maltoni

Firmato digitalmente da:
Michele Maltoni
Data: 21/09/2026 16:27:34