

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

*** **

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

Il sottoscritto Avv. Ruggero Tomasi (cf: TMSRGR75D01A372F), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.ma dott.ssa Mantovani, Giudice del Tribunale Civile di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/07/2025 nel procedimento di Divisione endo-giudiziale **n. 443/2025 R.G. Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **15/12/2026 alle ore 10:30 Lotto 4 (rif. Lotto 4 in perizia), alle ore 10:45 Lotto 5 (rif. Lotto 5 in perizia), alle ore 11:00 Lotto 6 (rif. Lotto 6 in perizia) e alle ore 11:15 Lotto 9 (rif. Lotto 9 in perizia)** si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei beni immobili meglio descritti, in ogni loro parte, nella consulenza estimativa in atti, resa 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 in beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. 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 articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni e integrazioni. Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate 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.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari e/o conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza 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 già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro 15 gg 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.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali o ad IVA, nei casi e nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali sono e restano a carico dell'aggiudicatario.

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

LOTTO N. 4 – diritto di usufrutto –

-(rif. in perizia Lotto 4) (composto dai beni nn. 6, 7 e 8 descritti in perizia) - Bene n. 6 – Villetta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S-T-1

Usufrutto di un villino che si sviluppa su tre piani, seminterrato, terra e primo in Castelfidardo. In particolare, il villino si trova in Via Redipuglia al civico n. 17 e si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1). Ai lati dell'ingresso pedonale ci sono due ingressi carrabili; uno, subito a fianco dell'ingresso pedonale, permette l'ingresso alla corte (sub 1), l'altro permette l'accesso ad altra parte della corte (particella 2203) dove si trovano dei posti auto coperti da tettoia. Il villino si compone al piano terra di ingresso, soggiorno, cucina, wc, studio, disimpegno, bagno e camera matrimoniale; al piano primo si trovano un soppalco, un wc e una cameretta con accesso ad una terrazza; al piano seminterrato si trovano un locale lavanderia-stireria, un wc, un disimpegno e un locale tecnico dove si trova la caldaia per il riscaldamento e dove si trova la centrale aspirante dell'impianto di aspirazione delle polveri centralizzato. Ci sono due scale interne, una che collega piano terra e piano primo e una che collega piano terra e piano seminterrato. Pertinenza esclusiva del villino è il terrazzo al piano primo ed il portico al piano terra prospiciente il soggiorno e la camera matrimoniale. Il villino è in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 2, Categoria A7, Graffato sì.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in perizia alle pagine 57 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto.

(Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 calcolato sul valore di stima è: 172.375,20 €).

-(rif. in perizia Lotto 4) (composto dai beni nn. 6, 7 e 8 descritti in perizia) - Bene n. 7 - Garage ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano S

Usufrutto di una autorimessa al piano seminterrato di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge all'esterno dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune (sub 1) o dall'ingresso carrabile che si trova subito a fianco dell'ingresso pedonale. Dall'interno del villino, l'autorimessa si raggiunge scendendo le scale che collegano piano terra e seminterrato. Dagli arredi risulta che il locale autorimessa è utilizzato come taverna con cucina.

L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1825, Sub. 3, Categoria C6, Graffato sì.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in perizia alle pagine 57 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1).

(Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 è: 14.520,00 €).

-(rif. in perizia Lotto 4) (composto dai beni nn. 6, 7 e 8 descritti in perizia) - Bene n. 8 - Posto auto ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Redipuglia n. 17, piano T

Usufrutto di una autorimessa esterna realizzata con tettoia in legno poggiante su pilastri in mattoni, posta nella corte di un villino in Castelfidardo in Via Redipuglia al civico n. 17; l'autorimessa si raggiunge dall'ingresso pedonale attraversando la corte comune e poi la corte adiacente o dall'ingresso carrabile che permette l'accesso diretto alla particella 2203. L'autorimessa è in ottimo stato di conservazione.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 2203, Categoria C6, Graffato no.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in perizia alle pagine 57 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto (1/1).

Il valore dell'usufrutto per la quota di 1/1 di stima è: 9.801,60 €.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dal coniuge.

Gli immobili del lotto vengono posti in vendita per il diritto di Usufrutto 1/1.

Prezzo base dell'intero lotto 4: € 110.641,95 (centodiecimilaseicentoquarantadue/00).

Offerta minima lotto 4: € 82.981,00 (ottantaduemilanovecentottantuno/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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.

LOTTO N. 5 – diritto di proprietà –

(rif. in perizia lotto 5) (composto dal bene n. 9 descritto in perizia): Ufficio ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Martiri della Libertà n. 3, piano T.

Proprietà di un ufficio al piano terra di una palazzina pluripiano in Castelfidardo. In particolare, l'ufficio oggetto di esecuzione si raggiunge da via Martiri della Libertà, attraversando una corte, un ingresso e un camminamento comune al piano terra. Nessuna numerazione è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'ufficio. L'ufficio al piano terra si compone di ingresso, due wc, un disimpegno e sei stanze per uffici. L'ufficio è in ottimo stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del wc. L'ufficio è dotato di impianto di condizionamento realizzato con split interni e unità esterne.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 148, Sub. 9, Categoria A10, Graffato no.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in Perizia alle pagine 79 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà.

Il valore di stima dell'intera proprietà è 231.000,00 €.

Al valore suddetto vengono detratti i costi di regolarizzazione edilizia pari a 2.532,00 €.

Il nuovo valore di stima è: 231.000,00 - 2.532,00 = 228.468,00 €.

Il valore di stima del diritto di proprietà per la quota di 1/1 posto in vendita è: 228.468,00 €.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile. In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni: scadenza contratto: 30/04/2026 (presenza di comunicazione di disdetta al termine da parte del locatario).

Prezzo base lotto 5: € 12.8513,00 (centoventottomilacinquecentotredici/00);

Offerta minima lotto 5: € 96.385,00 (novantasemilatrecentottantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

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.

LOTTO N. 6 – diritto di proprietà –

-(rif. Lotto 6) (composto dai beni nn. 10 e 11 descritti in perizia) - Bene n. 10 – Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 2.

Proprietà di un appartamento di civile abitazione al piano secondo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, l'appartamento oggetto di esecuzione si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. L'appartamento al piano secondo si compone di soggiorno, cucina, cucinino, disimpegno, camera matrimoniale, camera singola, ripostiglio ed un bagno. Una camera e la cucina hanno accesso ad un ampio terrazzo. Pertinenza non comunicante con l'appartamento è la soffitta al piano terzo a cui si accede uscendo dall'appartamento e salendo la scala a chiocciola posta sul pianerottolo delle scale condominiali; la soffitta sarà oggetto di separata trattazione. L'appartamento è in buono stato di conservazione; dispone di citofono, impianto elettrico, impianto idrico-sanitario ed è termoa autonomo con caldaia murale a gas posta all'interno del cucinino. E' stato rinvenuto l'impianto di condizionamento con l'unità esterna posta sul terrazzo.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 3, Categoria A2, Graffato no.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in Perizia alle pagine 85 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

(Il valore di stima dell'intera proprietà è 121.220,00 €).

-(rif. Lotto 6) (composto dai beni nn. 10 e 11 descritti in perizia) - Bene n. 11 – Soffitta ubicata a Castelfidardo (AN) - Via Gramsci n. 3, piano 3.

Proprietà di una soffitta al piano terzo di una palazzina di tre piani fuori terra in Castelfidardo. In particolare, la soffitta si raggiunge entrando dal portone di Via Gramsci, al civico n. 3, attraversando un ingresso comune al piano terra e salendo le scale comuni fino al piano secondo. Dal pianerottolo al piano secondo si raggiunge il piano terzo salendo una scala a chiocciola fino all'ingresso della soffitta. La soffitta è in buono stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, di impianto idrico-sanitario ed è riscaldata da un caminetto a legna in posizione centrale. Dalla soffitta si accede ad un piccolo terrazzo esterno.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 20, Part. 112, Sub. 4, Categoria C2, Graffato no.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in Perizia alle pagine 85 e ss.

Il valore di stima dell'intera proprietà del bene è 31.650,00 €.

(Il valore di stima del bene è: 31.650,00 - 3.532,00 (costi di regolarizzazione precisati in perizia) = 28.118,00 €).

Valore dell'intero lotto 6: € 149.338,00 (centoquarantanovemilatrecentotrentotto/00).

Gli immobili del lotto vengono posti in vendita per il diritto di proprietà 1/1.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta locato a terzi con contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/04/2022 di anni tre con proroga di altri due).

Prezzo base dell'intero lotto 6: € 84.002,00 (ottantaquattromilaedue/00) - il prezzo del Lotto è

calcolato attraverso la somma dei due beni del Lotto.

Offerta minima lotto 6: € 63.002,00 (sessantatremilaedue/00) pari al 75% del prezzo base;

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.

LOTTO N. 9 – diritto di proprietà –

(rif. Lotto 9) (composto dal bene n. 16 descritto in perizia): Terreno ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Longo

Proprietà di un terreno di 97 mq nel Comune di Castelfidardo. Il terreno è in realtà una porzione di Via Longo, quindi una porzione di una pubblica via che non è stata mai ceduta al Comune.

Da quanto riportato nel Certificato di destinazione urbanistica, l'area distinta al Catasto al foglio n.19, mappale n. 447 ha destinazione FI1 - Infrastrutture viarie (Art. 49 delle N.T.A. del P.R.G.) ed è destinata alla viabilità esistente. Inoltre, da quanto confermato dal Responsabile del settore Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente del Comune di Castelfidardo, per l'area in oggetto, è stata già avviata la procedura con la quale il Comune acquisisce gratuitamente al demanio stradale la proprietà di aree che, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono in realtà destinate ad uso pubblico ininterrottamente da oltre 20 anni.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 19, Part. 447, Qualità Seminativo arborato, Graffato no.

Per quanto riguarda, più dettagliatamente, la corrispondenza catastale, le parti comuni dei beni e la normativa urbanistica/regolarità edilizia si richiama quanto precisato in perizia alle pagine 128 e ss.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Il valore di stima dell'intera proprietà è 11.640,00 €.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base lotto 9: € 6.548,00 (seimilacinquecentoquarantotto/00)

Offerta minima lotto 9: € 4.910,62 (quattromilanovecentodieci/00) pari al 75% del prezzo base.

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.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno precedente l'asta (fissata per il 15/12/2026), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacer.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando

un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che

legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), 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 intestato alla Procedura Immobiliare divisionale n. 443/2025 RG.E. Tribunale di Ancona al seguente **IBAN: IT91G0873121300000000132715** (Bcc Pergola e Senigallia – Filiale Senigallia), tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Proc. n. 443/2025 RG., LOTTO N. __ (indicare il numero del lotto per il quale si intende partecipare) - VERSAMENTO CAUZIONE”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 12:00 del giorno precedente l'udienza/asta 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 <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area “Servizi/Pagamenti on line 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti

con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 15/12/2026** sino al settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara **ore 12:00**.

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 settimo, 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 ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 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 comma 4 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 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare RG. Es. 205/2023"; 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.

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 IVA 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 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. 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 sottoscritto professionista delegato Avv. Ruggero Tomasi domiciliato presso il proprio studio in Senigallia (AN) via Nicola Abbagnano n. 3– Tel: 0717925768 – Email: avv.tomasi@gmail.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 SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero telefonico di assistenza: 0280030021;
- e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net;

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.:

a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima nonché del Virtual tour 360° sul sito sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni;

a cura di Astalegale.net S.p.a.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima

(correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net;

a cura di Piemme S.p.a.

- pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona lì, 24/09/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Ruggero Tomasi



RUGGERO
TOMASI
08.10.2026
11:46:42
GMT+02:00