TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Marco Manfredi, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24/2/2026 nel procedimento esecutivo **n. 153/2025 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **7 gennaio 2027, alle ore 12:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni 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.

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 e 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 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.

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 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 giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 3^ 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.

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

LOTTO N. 1

Tutti gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà 1/1

Tutti gli immobili che compongono il lotto n. 1 sono ubicati nel Comune di Polverigi e più precisamente in via S. Egidio n. 14. Il compendio in esame è costituito da una azienda agricola zootecnica composta da terreni agricoli (foglio 3 mappali 474, 476, 477, 478, 479, 487, 54, 55, 56, 88, 115, 128, 435, 436, 437, 438, 439, 442, 449, 450, 551, 585) e da fabbricati a servizio dell'attività agricola (foglio 3 mappale 482 sub. 1, mappale 484, mappale 486). L'accesso ai terreni avviene dalla strada pubblica tramite tre accessi carrai, quello principale da via Sant'Egidio n. 14, oltre a due accessi secondari da via del Vivaio n. 14 e via del Vivaio n. 22. Mentre per l'accesso ai fabbricati, dopo essere entrati nella strada posta nei propri terreni, è necessario attraversare dei terreni di altra proprietà. I terreni confinano con via Sant'Egidio, via

del Vivaio, con i mappali 51, 533, 233, 234, 168, 57, 192, 191, 190, 515, 492, 392, 443, 130, 432, 433, 434, 587, 552, 553, 589 del foglio 3. Il compendio si trova in zona agricola, ma vicino al centro abitato ed in buona posizione rispetto ai servizi primari ed alle principali vie di collegamento.

Descrizione dei beni e dati catastali:

A) Un fabbricato ad un unico piano avente destinazione uffici e servizi al piano terra.

In generale, il fabbricato presenta una struttura in legno lamellare, ancorata da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con tavolato di legno, e guaina catramata ardesiata a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere tamponato con tavolato di legno. Canali e discendenti in pvc. Porta d'ingresso in legno e vetri, finestre esterne in legno e vetri con portelloni di protezione. Internamente sono presenti due locali ad ufficio, un ripostiglio con zona cottura, un bagno ed uno spogliatoio, della superficie lorda complessiva di mq. 36,00. Divisori in cartongesso tinteggiati, pavimento in gres porcellanato, porte interne in legno. Sono presenti impianto elettrico sopratraccia, idrico e fognario sotto traccia. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento sono presenti termosifoni in alluminio alimentato da una caldaia. Attualmente l'impianto di riscaldamento non è allacciato e quindi non funzionante. Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione per quanto riguarda gli spazi interni, mentre esternamente si presenta in fase di degrado (vedasi allegato "c" alla perizia: foto 1-2-3-4-5-6-7-8).

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi (AN): Foglio 3, Particella 482 sub 1, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 212,40.

Regolarità urbanistica e catastale: quanto sul posto corrisponde a quanto depositato agli atti, tranne che per la presenza di un divisorio all'interno dell'ufficio che lo divide in due locali. Tale modifica è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi. I lavori interni eseguiti in assenza di titoli abilitativi risultano essere sanabili ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del D.P.R. n. 380/2001.

B) Un fabbricato ad un unico piano avente destinazione fienile al piano terra.

In generale, il fabbricato presenta una struttura composta da pilastri e travi in legno, ancorati da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con tavolato di legno e lamiera grecata a finire. Esternamente il fabbricato risulta essere tamponato su tre lati con pannelli di osb, mentre il prospetto principale non è tamponato. Non sono presenti porte e

finestre. Internamente non sono presenti divisori ed ha una superficie lorda complessiva di mq. 52,50. Il manufatto è ad uso deposito attrezzi. Pavimentazione con cemento a finire. E' presente il solo impianto elettrico sopra traccia con canaline in pvc ed illuminazione al neon. Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione, per l'uso a cui è destinato (vedasi allegato "c" alla perizia: foto 9-10-11-12-13-14).

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi (AN): Foglio 3, Particella 484, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 84,00.

Regolarità urbanistica e catastale: vi è regolarità.

C) Un fabbricato ad un unico piano avente destinazione ricovero cavalli al piano terra.

In generale, il fabbricato presenta una struttura ferro ancorata da piastre e viti ad una soletta in c.a. di fondazione, copertura a due falde con pannelli sandwich coibentati. Canali in lamiera e discendenti in pvc. Esternamente il fabbricato risulta essere parzialmente tamponato con pannelli di legno e parte non tamponato in quanto i pannelli sono stati rimossi dalla proprietà perché danneggiati, formando di fatto una tettoia. Porte d'ingresso in legno, finestre in legno e vetri. La copertura è strutturalmente collegata con il fabbricato di cui al mappale 485. Internamente la parte tamponata del fabbricato è suddivisa in box per ricovero cavalli e ripostigli, con divisori in pannelli di legno, avente una superficie lorda di mq. 125,75, mentre la parte a tettoia ha una superficie lorda di mq. 125,75. Pavimentazione con cemento a finire, porte interne in legno. E' presente il solo impianto elettrico sopra traccia e illuminazione al neon. Ad oggi l'immobile è in un discreto stato di manutenzione e conservazione (vedasi allegato "c" perizia: foto 15-16-17-18-19-20).

Dati catastali: Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi (AN): Foglio 3, Particella 486, via del Vivaio snc, piano T, categoria D/10 Rendita E. 1.764,00.

Regolarità urbanistica e catastale: quanto sul posto corrisponde a quanto depositato agli atti, tranne che per l'assenza dei pannelli di tamponatura esterna su parte del manufatto in quanto, a detta del proprietario, rimossi perché danneggiati dagli agenti atmosferici. Di conseguenza è stata spostata la porta di accesso al fabbricato. Tale modifica ha reso di fatto una parte di fabbricato a tettoia. Tale modifica è stata realizzata in assenza di titoli abilitativi. Sono rimasti invariati la struttura e la volumetria dell'immobile. I lavori interni eseguiti in assenza di titoli abilitativi risultano essere sanabili ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. n. 380/2001.

D) Terreno agricolo limitrofo ai fabbricati esistenti, avente una superficie complessiva di mq.

165.416.

Ad oggi risultano in essere le seguenti colture e/o attività, così suddivise: - mq. 25.000 a seminativo; - mq. 14.000 a bosco di pauwlonia; - mq. 4.800 a lago; - mq. 102.116 ad incolto; - mq. 17.500 a pascolo e stalli per cavalli; - mq. 2.000 per attività di agility dog (vedasi allegato "k" perizia). Il terreno è per la maggior parte pianeggiante tranne la parte a seminativo che ha una pendenza verso sud, ed il bosco di pauwlonia e parte dell'incolto che ha una pendenza verso nord. Perimetralmente è parzialmente delimitato da recinzioni. Il terreno risulta essere attraversato da strade private in ghiaia ed in terra, sia per il raggiungimento dei fabbricati, sia per il raggiungimento dei vari appezzamenti. Inoltre è presente il passaggio di un metanodotto interrato con relative servitù, di recente realizzazione, che taglia la proprietà in due parti. Per quanto riguarda il lago esistente, non si sono avute notizie in merito alla sua epoca e modalità di realizzazione (vedasi allegato "c" perizia: foto 21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36).

Dati catastali: Catasto Terreni del Comune di Polverigi (AN): Foglio 3: - **Particella 54**, seminativo, classe 4, superficie 9 are 30 centiare, reddito dominicale € 2,16, reddito agrario € 3,12; - **Particella 55**, seminativo, classe 4, superficie 2 are 94 centiare, reddito dominicale € 0,68, reddito agrario € 0,99; - **Particella 56**, seminativo, classe 4, superficie 23 are 60 centiare, reddito dominicale € 5,48, reddito agrario € 7,92; - **Particella 88**, semin arbor, classe 4, superficie 23 are 94 centiare, reddito dominicale € 6,18, reddito agrario € 8,04; - **Particella 115**, Porz AA, seminativo, classe 2, superficie 72 are 89 centiare, reddito dominicale € 26,35, reddito agrario € 32,00; - **Particella 115**, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 31 centiare, reddito dominicale € 0,02, reddito agrario € 0,02; - **Particella 474**, seminativo, classe 2, superficie 37 are 29 centiare, reddito dominicale € 13,48, reddito agrario € 16,37; - **Particella 476**, seminativo, classe 2, superficie 3 are 85 centiare, reddito dominicale € 1,39, reddito agrario € 1,69; - **Particella 477**, seminativo, classe 4, superficie 15 are 74 centiare, reddito dominicale € 3,66, reddito agrario € 5,28; - **Particella 478**, seminativo, classe 4, superficie 28 are 26 centiare, reddito dominicale € 6,57, reddito agrario € 9,49; - **Particella 128**, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 64 are, reddito dominicale € 14,87, reddito agrario € 21,48; - **Particella 128**, Porz AB, semin arbor, classe 5, superficie 12 are, reddito dominicale € 2,48, reddito agrario € 3,72; - **Particella 479**, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro, 71 are e 46 centiare, reddito dominicale € 39,85, reddito agrario € 57,56; - **Particella 479**, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 7 are e 65 centiare, reddito dominicale € 0,40, reddito agrario € 0,40; - **Particella 585,** seminativo, classe 4, superficie 96 are 2 centiare, reddito dominicale € 22,32, reddito

agrario € 32,23; - **Particella 482**, ente urbano, superficie 36 centiare; - **Particella 484**, ente urbano, superficie 53 centiare; - **Particella 486**, ente urbano, superficie 2 aree e 52 centiare; - **Particella 487**, seminativo, classe 4, superficie 23 are 11 centiare, reddito dominicale € 5,37, reddito agrario € 7,76; - **Particella 435**, seminativo, classe 4, superficie 54 are 56 centiare, reddito dominicale € 12,68, reddito agrario € 18,32; - **Particella 436**, Porz AA, seminativo, classe 4, superficie 80 are e 24 centiare, reddito dominicale € 18,65, reddito agrario € 26,94; - **Particella 436**, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 4 are e 76 centiare, reddito dominicale € 0,25, reddito agrario € 0,25; - **Particella 437**, seminativo, classe 4, superficie 1 ettaro 85 are 91 centiare, reddito dominicale € 43,21, reddito agrario € 62,41; - **Particella 438**, seminativo, classe 4, superficie 56 are 34 centiare, reddito dominicale € 13,09, reddito agrario € 18,91; - **Particella 439**, seminativo, classe 3, superficie 2 ettari 6 are 41 centiare, reddito dominicale € 58,63, reddito agrario € 79,95; - **Particella 442**, Porz AA, seminativo, classe 3, superficie 2 are e 14 centiare, reddito dominicale € 0,61, reddito agrario € 0,83; - **Particella 442**, Porz AB, pascolo, classe 1, superficie 4 are e 36 centiare, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,23; - **Particella 449**, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 71 are 40 centiare, reddito dominicale € 61,96, reddito agrario € 75,24; - **Particella 450**, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 48 are 88 centiare, reddito dominicale € 83,82, reddito agrario € 65,36; - **Particella 551**, seminativo, classe 2, superficie 1 ettari 46 are 80 centiare, reddito dominicale € 53,07, reddito agrario € 64,44. (allegato "b1 – b2").

Parti comuni:

Per quanto riguarda gli immobili, essendo di unica proprietà, non è presente un amministratore di condominio e non sono presenti le tabelle millesimali. Non sono presenti spese condominiali ne pagate né da pagare.

Stato di occupazione:

Tutti i beni sono occupati dall'esecutato e per quanto riguarda alcune porzioni del terreno agricolo sussistono dei contratti di affitto di fondo rustico in via di risoluzione (vedasi perizia allegata).

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Formalità:

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^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici non incideranno sulla regolarità della vendita e 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: € 288.562,00 (duecentoottantottomilacinquecentosessantadue/00);

Offerta minima: € 216.422,00 (duecentosedicimilaquattrocentoventidue/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto;

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (cinquemila/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 e l'importo dovrà essere arrotondato all'importo superiore.

****

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, entro le ore 12:00 del giorno 6/01/2027, 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 del D.M. n. 32/2015).

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica

certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

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

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata 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 Esecutiva Immobiliare n. 153/2025 R.E. al seguente **IBAN: IT19I0103002600000001827490** (Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.), tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 153/2025 R.G.E., 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 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.

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.astetelematiche.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.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 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 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 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 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.

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, 4^ co c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co 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 Reg. Es. 153/2025"; 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 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 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 Avv. Marco Manfredi, domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via Giannelli n. 22; Tel: 071.206853 – 336.630995; Mail: avvocatomanfredi@fastwebnet.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la

partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A./Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: assistenza@astetelematiche.it; /// telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: garaimmobiliare@astalegale.net

La partecipazione alla vendita implica:

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

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.

Ancona lì, 28/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Manfredi



Firmato digitalmente da:
Marco Manfredi
Firmato il 28/10/2026 13:40
Seriale Certificato: 6598640659431110487
Valido dal 02/09/2026 al 01/09/2029
UANATACA Qualified elDAS CA 2020