TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Antonella Emiliani, 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 06.02.2026 nel procedimento esecutivo **n. 232/2025 R.E.I,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **2 6 /01/2 0 2 7** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei

LOTTO n. 16 alle ore 9.00 - LOTTO 17 alle ore 9.15 - LOTTO 18 alle ore 9.30 - LOTTO 19 alle ore 9.45 - LOTTO 20 alle ore 10.00 - LOTTO 21 alle ore 10.15 tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto,

in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di

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

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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 ; tutte le spese relative al trasferimento 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.

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 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.

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

LOTTO 16

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

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 2, PIANO 1

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato nord, una terrazza sul lato ovest ed una sul lato est; quest'ultima corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. Il locale sottotetto, non abitabile e non accessibile direttamente, catastalmente è assegnato alla presente unità immobiliare. Non avendo potuto accedervi, la sua superficie verrà calcolata in base ai dati di superficie indicati in visura catastale.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, non essendo state redatte in questo caso le tabelle, dovranno essere ripartiti proporzionalmente alle altre unità. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 2, piano 1

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale è sostanzialmente conforme con lo stato dei luoghi, a parte l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare, e la mancata indicazione di un muro divisorio sul corridoio.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo. L'ampia terrazza sul lato est potrebbe causare infiltrazioni all'unità sottostante della quale ne

rappresenta parte della copertura. L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola – Candia" e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Sulla documentazione progettuale reperita presso l'ufficio tecnico comunale l'infisso porta-finestra con finestra affiancata è disegnato diversamente, scambiando la finestra con la porta-finestra. Per il resto esiste sostanziale corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nei titoli edilizi. Si ritiene che l'incongruenza riscontrata sull'infisso esterno possa rientrare nell'ambito delle cosiddette "tolleranze" dell'art. 9 bis della L. R. n. 17/2015, in quanto classificabile come parziale difformità alla quale è seguita il sopralluogo di funzionari che hanno certificato la conformità dell'opera al progetto e l'agibilità (principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati). L'entrata in vigore del recente decreto "salva casa" richiede però che i funzionari abbiano accertato tali difformità (cosa non avvenuta in questo caso). Tale circostanza (l'accertamento della difformità) potrebbe rendere non applicabile l'art. 9 bis della Legge Regionale. Al momento non si hanno delucidazioni sul punto né dalla regione né dai vari uffici tecnici. In via cautelativa si potrebbe ricorrere alla regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria e il pagamento di una somma a titolo di oblazione che sarà determinata dall'amministrazione (con un minimo di 516 Euro). In definitiva, anche se la non corrispondenza riscontrata fosse ritenuta una difformità, questa è sanabile, stimando un costo comprensivo di onorario e spese varie pari ad € 2.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile è occupato dai comproprietari con la famiglia.

Prezzo base: € 150.600,00;

Offerta minima: € 112.950,00;

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 17

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

DESCRIZIONE

UFFICIO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZI N. 49 – FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 3, PIANO 1

L'ufficio fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'ufficio è situato al primo piano ed è composto da un unico ambiente, con un piccolo servizio igienico realizzato nel ripostiglio indicato in planimetria. È dotato di un'ampia terrazza sul lato est, che corrisponde con parte del solaio di copertura del locale commerciale sottostante. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 3, piano 1

CORRISPONDENZA CATASTALE

L’unità risulta accatastata come abitazione, si dovrà procedere pertanto alla variazione di destinazione in ufficio come risultante dai titoli edilizi rilasciati. L’indicazione della corte comune (mappale 189) risulta non corretta in quanto di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Nel ripostiglio indicato in planimetria è stato realizzato un piccolo servizio igienico.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA’ EDILIZIA

L’ufficio si presenta in parte rinnovato nelle finiture, e in buono stato conservativo. L’ampia terrazza sul lato est potrebbe causare infiltrazioni all’unità sottostante della quale ne rappresenta parte della copertura. L’edificio è ricompreso all’interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all’art. 62 (ZT18 “Baraccola”) delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell’accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per “Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola – Candia” e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Nel ripostiglio è stato realizzato un piccolo servizio igienico

non indicato nella planimetria di progetto. Si ritiene tale difformità sanabile con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in € 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile è utilizzato come sede della società fallita.

Prezzo base: € 45.500,00;

Offerta minima: € 34.125,00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 18

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

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 4, PIANO 1

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al primo piano ed è composto da cucina, soggiorno, ripostiglio, tre camere, bagno, disimpegno, un balcone sul lato ovest ed uno sul lato sud. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi, vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 230,81 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 4, piano 1

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sono presenti alcune modifiche interne. L'indicazione della corte comune (mappale 189) risulta non corretta

in quanto di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo. L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola – Candia" e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Sono presenti alcune modifiche interne dovute ad abbattimento di tramezzi. Si ritiene tale difformità sanabile con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in € 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 70.030,00;

Offerta minima: € 52.523,00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 19

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

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 5, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e

tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da ingresso-soggiorno, cucina, due camere, bagno, ripostiglio, disimpegno, una terrazza sul lato ovest, un balcone sul lato nord ed uno sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in parquet, tranne che in cucina e in bagno e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetri doppi, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 5, piano 2

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche interne non riportate in planimetria. Inoltre all'appartamento è stata accorpata una camera da letto catastalmente appartenente all'unità sub 6 confinante, e la relativa porzione di balcone al quale ha accesso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo. L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola – Candia" e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Sulla documentazione progettuale reperita presso l'Ufficio tecnico comunale l'infisso porta-finestra con finestra affiancata è disegnato diversamente, scambiando la finestra con la porta-finestra. Sono presenti modifiche interne all'appartamento, dovute ad abbattimenti e ricostruzioni di tramessi. Inoltre è stata accorpata una camera da letto appartenente all'unità sub 6 confinante e la relativa porzione di balcone al quale ha accesso. per la regolarizzazione sarà necessaria una pratica edilizia per le modifiche apportate e per frazionamento e fusione. Si ritiene che l'incongruenza riscontrata sull'infisso esterno possa rientrare nell'ambito delle cosiddetta "tolleranze" dell'art. 9 bis della L.R. n. 17/2015, in quanto classificabile come parziale difformità alla quale è seguita il sopralluogo di funzionari che hanno certificato la conformità dell'opera al progetto e l'agibilità (principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati). L'entrata in vigore del recente decreto "salva casa" richiede però che i funzionari abbiano accertato tali difformità (cosa non avvenuta in questo caso). Tale

circostanza (l'accertamento della difformità) potrebbe rendere non applicabile l'art. 9 della Legge Regionale. Al momento non si hanno delucidazioni dul punto né dalla regione né dai vari uffici tecnici. In via cautelativa si potrebbe ricorrere alla regolarizzazione tramite SCIA in sanatoria e il pagamento di una somma a titolo di oblazione che sarà determinata dall'amministrazione (con un minimo di € 516). In definitiva, tenendo conto delle sanzioni per la sanatoria delle modifiche interne e di quelle apportate per il frazionamento e fusione/accorpamento con opere, che saranno determinate in maniera puntuale dal responsabile del procedimento, si stima un costo comprensivo di onorario e spese varie pari ad € 3.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 111.200,00;

Offerta minima: € 83.400,00;

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 20

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

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 6, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, e due balconi sul lato est. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia centralizzata a metano, senza contabilizzatore, che serve altre tre unità della palazzina. I consumi vengono ripartiti, come indicato dai comproprietari, in base a 281,96 millesimi. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 6, piano 2

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche planimetriche. Inoltre all'appartamento è stata frazionata una camera da letto e ceduta all'unità sub 5 confinante insieme alla relativa porzione di balcone al quale ha accesso.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento si presenta con finiture mediocri risalenti all'epoca della costruzione, ma in buono stato conservativo. L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località Baraccola – Candia" e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Sono presenti modifiche interne all'appartamento. Inoltre è stata frazionata una camera da letto e ceduta all'unità sub 5 confinante insieme alla relativa porzione di balcone al quale ha accesso. La porta finestra del bagno sulla planimetria da progetto è rappresentata come una finestra, sul prospetto è rappresentata correttamente, quindi si ritiene tale incongruenza un errore grafico. Per la regolarizzazione sarà necessaria una pratica edilizia per le modifiche apportate e per frazionamento e fusione con opere. In definitiva, tenendo conto delle sanzioni, che saranno determinate in maniera puntuale dal responsabile del procedimento, si stima un costo comprensivo di onorario e spese varie pari ad € 3.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 65.430,00;

Offerta minima: € 49.073,00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 21

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

DESCRIZIONE

APPARTAMENTO UBICATO AD ANCONA (AN) VIA BUOZZI N. 49 - FOGLIO 115 PARTICELLA 116 SUBALTERNO 7, PIANO 2

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in località Baraccola, a sud della città di Ancona, una zona a carattere commerciale e artigianale che presenta numerosi insediamenti residenziali. Dista circa sei chilometri dal centro città. La zona è ben servita dalle principali vie di comunicazione e presenta alcune attività commerciali di vicinato. L'edificio di cui fa parte il bene in questione è composto da tre piani fuori terra più piano seminterrato e sottotetto. È stato edificato nei primi anni '70 con una struttura in cemento armato a pianta rettangolare, con solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate. L'appartamento ha ingresso condominiale, è situato al secondo piano ed è formato da zona giorno, camera, studio, bagno, disimpegno, un balcone sul lato est, uno sul lato sud e uno sul lato ovest. È dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni alimentato da caldaia autonoma a metano. I pavimenti sono in ceramica e gli infissi di porte e finestre sono in legno, con vetro singolo, con oscuranti a serrandine avvolgibili in plastica. L'altezza interna è di m 3,00.

DATI CATASTALI

Appartamento ubicato a Ancona (AN) Via Buozzi n. 49 identificato al Foglio 115 Particella 116 Subalterno 7, piano 2

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale riporta l'indicazione della corte comune (mappale 189) di fatto esclusiva ad altra unità immobiliare. Sono presenti modifiche interne.

PARTI COMUNI

Le parti comuni riguardano il vano scala con locale tecnico al piano terra, e le altre come per legge

STATO DI CONSERVAZIONE NORMATIVA URBANISTICA REGOLARITA' EDILIZIA

L'appartamento è stato ristrutturato circa 20 anni fa, ed è in buono stato conservativo. L'edificio è ricompreso all'interno del Piano Regolatore del Comune di Ancona in zona Z.S.I. (Zone residenziali esistenti e di completamento) di cui all'art. 62 (ZT18 "Baraccola") delle Norme Tecniche di Attuazione. I titoli edilizi rinvenuti nell'accesso agli atti edilizi effettuato presso il Comune di Ancona sono i seguenti: - Licenza Edilizia n. 207 del 30/12/1971 per "Costruzione fabbricato per magazzini e appartamenti in località

Baraccola – Candia" e Variante n. 32921/4917 del 07/08/1974; - Autorizzazione di Abitabilità del 12/08/1974 rilasciata a seguito di sopralluogo. Sono presenti modifiche interne dovute a demolizioni e ricostruzioni di tramezzi. Si ritiene tali difformità sanabili, con un costo totale comprensivo di onorario e spese stimabile in € 2.500,00.

STATO DI OCCUPAZIONE FORMALITA'

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 96.400,00;

Offerta minima: € 72.300,00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

****

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 o dal legale rappresentante della società o altro ente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 25/01/2027, 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 con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (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 versate 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 al

soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica , dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 232/2025 R.E.I al seguente **IBAN: IT77X0538721206000004755317**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 232/2025 R.G.E.I., LOTTO (…) - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet **http://pst.giustizia.it** accedendo all'area "Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato

versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. (parte trasfusa da pag. 10 dell'ordinanza)

Deliberazione sull'offerta

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

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

aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

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

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

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

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

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

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante

il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara , comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi – questo l'ordinanza non lo specifica).

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

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

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

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta e comunque nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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

ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. 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 cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

****

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 232/2025"; 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.

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Antonella Emiliani domiciliato presso il proprio studio in Monsano (AN) – Tel: 328/6169009 - Mail: antonella.emiliani9@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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: assistenza@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;**

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.

Monsano lì, 15.10.2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Antonella Emiliani

Firmato digitalmente da

ANTONELLA EMILIANI

CN = ANTONELLA EMILIANI
C = IT