TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. NICOLA PANDOLFI**, Cod. Fisc. PND NCL 70D23 E388T, Professionista delegato alle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 256/2025 R.G.E. Tribunale di Ancona**, giusta ordinanza *ex* art. 591 bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 18/06/2026, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 gennaio 2027**, **alle ore 12:30**, procederà al secondo esperimento di vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma telematica **www.spazioaste.it**, del **diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del compendio immobiliare costituente il Lotto unico della procedura**, più avanti individuato e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le loro eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

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

spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, resta salva viceversa la garanzia in caso di aliud pro alio.

Le spese dell'amministrazione condominiale dell'anno di esercizio in corso e dell'anno di esercizio precedente al trasferimento, eventualmente non pagate dal debitore, sono a carico dell'aggiudicatario ai sensi dell'art. 63, comma 4, disp. att. c.c., in solido con il debitore esecutato e con diritto di regresso nei confronti di quest'ultimo.

Ogni immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili; tutte le spese e le imposte relative al trasferimento e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione di quanto all'uopo necessario, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza in tal senso subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento: il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione emesso prima dell'aggiudicazione ma non ancora eseguito, con dichiarazione da far pervenire a mezzo PEC al custode; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3 e comma 9, c.p.c., sarà emesso ed attuato infatti a cura del custode giudiziario a spese della procedura come sopra indicato, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo del prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 e ss. c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e di presentazione delle offerte si rimanda alle pagine 5 e seguenti del presente atto.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Lotto unico

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento ubicato in Ancona alla Via Vittoria Nenni n. 5/E, posto al piano rialzato rispetto alla quota di via Nenni (catastalmente S1 con riferimento all'ingresso principale posto su via Alberto Trionfi), con ingresso indipendente, che si sviluppa su un

solo livello ed è composto da ingresso su soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, corridoio, bagno, due camere, portico e corte esclusiva pavimentata. L'immobile fa parte di un condominio.

L'immobile è così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona: Foglio 41, Part. 101, sub. 46, Zc. 1, Cat. A2, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, indirizzo via Vittoria Nenni n. 5, piano S1, superficie catastale totale 86 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, R.C. € 522,91.

Descrizione dei beni formanti il lotto unico

Dalla documentazione estratta dalle pratiche edilizie con cui è stata autorizzata la costruzione dell'edificio e la sua ristrutturazione, l'Esperta stimatrice ha desunto che l'edificio è stato costruito con struttura in cemento armato su fondazioni a plinti e tamponamenti con camera d'aria, tamponamenti che sono poi stati in gran parte demoliti e ricostruiti inserendo l'isolamento termico. La copertura è piana ed in parte destinata a terrazza esclusiva. Le pareti esterne sono tinteggiate e rivestite di mattonelle. Gli infissi sono in legno.

L'appartamento in questione presenta finiture ordinarie: portone d'ingresso blindato, porte interne in legno tamburato ad eccezione della porta che separa il soggiorno dal corridoio che è in legno e vetro, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica, l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia installata di fronte al portone d'ingresso sotto al portico e radiatori.

L'appartamento versa in buono stato di manutenzione ma l'Esperta ha ritenuto necessario precisare che esso è stato ritinteggiato completamente nel mese di settembre dell'anno 2025 in quanto, a causa di un vizio costruttivo persistente, l'umidità di risalita, periodicamente (ogni 3/4 anni dalla dichiarazione del proprietario) è necessario intervenire per risanare le pareti ammalorate.

Dall'esame della muratura esterna dell'edificio è evidente la manifestazione di questo fenomeno alla base del fabbricato in quanto su tutto il perimetro l'intonaco presenta rigonfiamenti, distacchi e muffe.

L'appartamento ha come pertinenza una corte esclusiva pavimentata che affaccia su via Nenni.

Corrispondenza catastale

L'Esperta stimatrice riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia

L'Esperta stimatrice riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'edificio è stato costruito e trasformato in forza dei seguenti titoli edilizi:

- Licenza Edilizia 158/1968: richiesta il 30/05/1968 prot. n. 25092/3964 per costruire un edificio con magazzini, laboratorio ed alloggio in via Maggini e rilasciata il 26/08/1968. La costruzione era prevista sui lotti numeri 11 e 14 di una lottizzazione convenzionata;
- Prima Variante al progetto rilasciata il 09/12/1969 prot. 42552/8985;

- Seconda Variante al progetto del 10/12/1969 prot. n. 46959/9856 rilasciata il 15/12/1969;
- Licenza d'uso 35318 del 03/12/1969;
- Referto dell'Ufficiale Sanitario 3774/6296, data del Nulla Osta 11/07/1968 – parere favorevole del 02/12/1969. L'abitabilità riguardava l'edificio che si sviluppava al piano seminterrato, terra e primo. Si precisa che nell'archivio comunale non era presente il certificato di agibilità e che i dati sono stati estratti dalla cartella di progetto che contiene le annotazioni dell'iter urbanistico.
- Concessione Edilizia 112/1998 richiesta il 22/09/1997 prot. n. 60693 per Ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso a civile abitazione di fabbricato artigianale e rilasciata 29/07/1999;
- Comunicazione di Inizio lavori protocollo 83521 del 10/12/1998;
- Denuncia di Inizio Attività (prima variante) protocollo 10165 del 08/02/2000;
- Seconda Variante richiesta il 27/04/2000 prot. n. 32945 e rilasciata il 13/09/2000;
- Denuncia di Inizio Attività (terza variante) protocollo 52048 del 26/06/2001;
- Comunicazione di Fine lavori protocollo 60934 del 26/07/2001;
- Certificato di Abitabilità n. 93 protocollo n. 61953 del 31/07/2001.

Certificazioni impianti e attestato di prestazione energetica

Sono presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico ed elettrico, che risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'immobile e, cioè, all'anno 2000.

L'Attestato di Prestazione Energetica è stato redatto dall'Esperta stimatrice in data 29/03/2026, l'immobile risulta in Classe energetica F.

Normativa urbanistica

Tavola 7H del PRG vigente. Zone a tessuto omogeneo prevalentemente residenziali - artt. 32/ 39-60.

Stato di occupazione

Il bene è occupato dall'esecutato che lo abita.

Formalità pregiudizievoli

Risulta iscritta un'ipoteca volontaria e trascritto un atto di pignoramento (trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Ancona in data 17 dicembre 2025 al numero RG 28385 e al numero RP 20181), formalità entrambe cancellabili dalla procedura, a spese dell'aggiudicatario.

Notizie rilevanti per quanto attiene agli oneri condominiali

All'assemblea condominiale del 28/11/2025 sono stati deliberati lavori straordinari di ristrutturazione delle facciate esterne del fabbricato e la relativa quota a carico della parte esecutata, in base ai millesimi di proprietà condominiale, è pari ad € 810,15, salvo imprevisti e spese succesive.

Insiste, poi, una morosità della parte esecutata come da allegato L alla perizia di stima che si pubblica per estratto in allegato al presente atto epurato da dati sensibili.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa allegata che si invita ad esaminare.

Inizio gara: 26 gennaio 2027, ore 12:30.

Prezzo base: 90.930,00 (euro novantamilanovecentotrenta/00).

Il valore di stima dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. con indicazione analitica degli adeguamenti e delle correzioni, è quello risultante dalla perizia di stima dell'Esperta stimatrice, che forma parte integrante del presente avviso.

Offerta minima: € 68.198,00 (euro sessantottomilacentonovantotto/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso all'unità monetaria.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

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

****

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 25 gennaio 2027 (antecedente a quello dell'udienza di apertura delle buste), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità in corso di validità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

-la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

-la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);

-se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

-se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

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

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

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

dell'originale della procura al professionista delegato a sua richiesta;

-se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c., copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

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

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

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

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

Versamento cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della procedura, acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e intestato a "**TRIBUNALE DI ANCONA**" al seguente **IBAN: IT 06 Y 01030 21200 000001098793**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 256/2025 R.G.E., Lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica (25/01/2027).

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

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

previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi/Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

Esame delle offerte

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

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

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

All'udienza il professionista delegato:

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

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

Deliberazione sull'offerta

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

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari almeno all'offerta minima (75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
  -- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  -- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

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

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

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo). **La gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata** (la gara eventualmente iniziata il giorno 26/01/2027 terminerà il giorno 02/02/2027 alle ore 12:00, salvo prolungamenti come di seguito indicato).

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

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

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

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

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

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

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

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

Adempimenti post aggiudicazione

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

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

Disposizioni relative alle verifiche antiriciclaggio

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

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

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

****

Come previsto dall'art. 585, comma 3, c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado

sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIBUNALE DI ANCONA", o bonifico bancario intestato a "TRIBUNALE DI ANCONA", **IBAN: IT 06 Y 01030 21200 000001098793**. 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 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.

Quanto alle spese condominiali si richiama integralmente quanto precisato in precedenza nel presente avviso.

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Nicola Pandolfi**, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario dell'immobile, domiciliato presso il proprio studio professionale in Jesi (AN), Galleria Della Sima n. 43, numero telefonico 0731

648378, indirizzo e-mail: info@studiolegalepandolfi.it, mediante l'apposita funzione presente sul Portale delle vendite pubbliche, con l'avvertimento che maggiori informazioni possono essere fornite anche dalla cancelleria del tribunale a chiunque vi abbia interesse.

Tutte le attività che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche, contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- numero telefonico: 0586 20141

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

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c., secondo le modalità stabilite dal G.E., nell'Ordinanza di delega resa dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c., mediante:

- 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 di Ancona.

Jesi, lì 23 novembre 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Nicola Pandolfi