TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

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

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), nella qualità di socio della Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., soggetto specializzato per lo svolgimento delle procedure di vendita, autorizzato dal Sig. Giudice Delegato, Dott.ssa G. Filippello, del Tribunale di Ancona in data 03.09.2025, a seguito della integrazione al programma di liquidazione presentato dal Curatore Avv. Agostino Cianciulli nel **Fallimento n. 42/2006,**

AVVISA

che il giorno **14/01/2027 alle ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero dalle formalità gravanti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Beni oggetto di vendita sono costituiti dai seguenti immobili:

Quota in vendita: Proprietà 1/1

- Bene N° 1 - Appartamento ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettolelle n.81/b, piano 1°
- Bene N°2 – Magazzino ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettolelle n.81/b, piano 2°
- Bene N°3 – Garage ubicato nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettolelle n.81/b, piano terra

Quota in vendita: Proprietà di 1/2

- Bene N°4 – Area urbana ubicata nel Comune di Senigallia (AN) – frazione Filetto, Strada per Bettolelle n.81/b, piano terra.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili sopra elencati ricadono su di una palazzina che si eleva su tre piani fuori terra oltre ad un piano seminterrato. La palazzina ospita n°4 appartamenti, n. 3 garage, n.2 magazzini-soffitte sottotetto. La palazzina è circondata da un'area scoperta in parte condominiale ed in parte di proprietà esclusive.

La palazzina è stata edificata negli anni '80 del 1900; da quanto potuto visionare in loco la struttura portante è in cemento armato, i solai in latero cemento, il tetto a due falde e parte della copertura a terrazza, le pareti esterne intonacate e tinteggiate. Il portone di ingresso all'edificio è in legno, la scala condominiale è rivestita in marmo ed è dotata di una ringhiera in ferro con corrimano in alluminio.

Al piano seminterrato, o meglio, parzialmente seminterrato, si trova il garage, con pavimento in cemento e porta di accesso metallica. L'altezza interna del garage è di mt.3,02. L'appartamento si trova al piano primo; è composto da un ingresso, un disimpegno della zona giorno, una cucina, un tinello-pranzo, un soggiorno, un disimpegno zona notte, due camere ed un bagno, oltre a n.3 balconi. L'altezza interna è di mt.3,00. Le pavimentazioni dell'appartamento sono tipiche dell'epoca di costruzione dell'edificio, costituite da mattonelle di grès ceramico; il bagno e la cucina hanno pavimenti e rivestimenti ceramici. Le finestre sono in legno a vetro singolo e sono dotate di avvolgibili in plastica. La porta di ingresso all'appartamento e le porte interne sono in legno. Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termosanitario, fognario, telefonico e antenna tv. La caldaia a gas è ubicata in centrale termica posta al piano seminterrato con accesso diretto dalla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

corte. La corte condominiale è imbrecciata ed è in parte delimitata da muretto in muratura. L'area urbana sub.27 è costituita da un orto, in declivio verso la Strada Provinciale, a forma rettangolare; su tale area insiste un pozzo. La soffitta-sottotetto è raggiungibile tramite scala metallica posta sul pianerottolo del piano primo; l'altezza della soffitta varia da mt.0,44 a mt.3,20.

Dati catastali:

2. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice I608) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		116	321	18			A/3	4	6,0 vani	Totale: 110 m² Totale escluse aree scoperte**: 105 m²	Euro 340,86	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. 81/B Piano 1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015344 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15344.1/2022)	Annotazione
2		116	321	21			C/2	1	52m²	Totale: 53 m²	Euro 42,97	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano 2 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015344 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15344.1/2022)	Annotazione
3		116	321	23			C/6	4	43m²	Totale: 47 m²	Euro 99,93	STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano S1 FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015345 in atti dal 04/03/2022 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 15345.1/2022)	Annotazione
4		116	321	27			F/1		109m²			STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano T DIVISIONE del 03/03/2022 Pratica n. AN0015343 in atti dal 04/03/2022 DIVISIONE (n. 15343.1/2022)	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a SENIGALLIA il 01/03/1963	[redacted]	(1) Proprieta' 1/1 in regime di separazione dei beni

Parti comuni:

Le parti comuni dell'edificio sono:

- Un'area urbana di mq.31, costituita dalla parte di corte e marciapiede che delimita su tre lati (nord-sud-ovest) l'edificio. Tale area è censita al catasto come segue:

1. Immobili siti nel Comune di SENIGALLIA (Codice I608) Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							ALTRE INFORMAZIONI	
	Sez Urbana	Foglio	Numero	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo Dati derivanti da	Dati Ulteriori
1		116	321	15			F/1		31m²			STRADA PER BETTOLELLE DI FILETTO n. SNC Piano T VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/07/2016 Pratica n. AN0070333 in atti dal 09/07/2016 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 29098.1/2016)	

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nato a SENIGALLIA il 01/03/1963	[redacted]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni
2	[redacted] nata a SENIGALLIA il 17/02/1968		(1) Proprieta' 1/2 in regime di separazione dei beni

DATI DERIVANTI DA: SCRITTURA PRIVATA del 27/04/2022 Pubblico ufficiale NOT CAFIERO Sede MONDOLFO (PU) Repertorio n. 134254 Sede TQH Registrazione n. 3027 registrato in data 05/05/2022 - DIVISIONE Volturo n. 4364.3/2022 - Pratica n. AN0036288 in atti dal 25/05/2022

I beni comuni non censibili:

- Sub.1 corte e scala esterna
- Sub.19 terrazza
- Sub.24 scala dal piano terra al piano primo
- Sub.25 centrale termica.

Normativa urbanistica e Regolarità edilizia:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Da quanto risultante dalla scrittura privata sopra indicata l'immobile è stato realizzato in base ed in conformità ai seguenti provvedimenti urbanistici abilitativi:

- licenza edilizia n. 24 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 25 febbraio 1976 - Prot. n. 20582/3238 - Prat. Edil. N. 795/75;
- licenza edilizia n. 51 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 30 aprile 1976 - Prot. n. 20582/3238 - Prat. Edil. N. 795/75;
- variante in corso d'opera Prot. n. 13228/2371, rilasciata dal Comune di Senigallia in data 11 ottobre 1977 - Prat. N. 591/77;
- concessione edilizia in variante n. 54 rilasciata dal Comune di Senigallia in data 9 giugno 1978 cui ha fatto seguito il premesso di abitabilità n. 88 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 16 febbraio 1981 - Prot. N. 5589/3934/2537 - Prat. Edil. N. 632/77;
- permesso di costruire in sanatoria n. 13/134 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 14 giugno 2013
- Pratica 2013/138 cui ha fatto seguito il certificato di agibilità n. 13/81 rilasciato dal Comune di Senigallia in data 22 ottobre 2013
- Pratica agibilità 2013/234
- Pratica edilizia 2013/138;
- S.C.I.A. acquisita al protocollo n. 9441 del Comune di Senigallia in data 22 febbraio 2022 - Richiesta e Numero Procedimento 000652/2022 - codice procedimento 000843.

A seguito di formale richiesta di accesso atti il Comune di Senigallia ha fornito la documentazione relativa ai seguenti atti abilitativi:

- Concessione n.54 del 09.06.1979 variante volumetrica alla Concessione n.188 del 30.08.1977
- Permesso di abitabilità prot.5589/3934/2537 del 16.02.1981
- Permesso in sanatoria n.13 -134 del 14.06.2013 per opere eseguite in difformità alla Concessione Edilizia n.54 del 09.06.1979
- Certificato di agibilità 13/81 del 22.10.2013 relativo all'immobile sito in Via Bettolelle Filetto 81/b e 57/a identificato catastalmente al foglio 116 mapp.321 subb.6,7,8,9,10,11,12,13
- S.C.I.A. n.9441/2022 per manutenzione straordinaria di edificio residenziale per diversa distribuzione spazi interni alla soffitta e al garage e realizzazione di apertura di accesso esterno.

Relativamente alle unità immobiliari oggetto del fallimento e rispetto ai titoli abilitativi sopra elencati ed in particolare rispetto alla S.C.I.A. n.9441/2022 è stata rilevata la difformità consistente nella mancata realizzazione del divisorio tra le due soffitte. La regolarizzazione edilizia comporta la presentazione al Comune di Senigallia di una pratica di sanatoria edilizia con corresponsione della relativa sanzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si precisa che ad integrazione di quanto indicato in perizia, il tecnico riferisce che analogamente alla difformità edilizia già relazionata che necessita di regolarizzazione e i cui costi sono stati già ivi indicati, è altresì necessaria la regolarizzazione catastale relativa esclusivamente alla medesima unità immobiliare soffitta sub. 21. Il costo della ulteriore regolarizzazione catastale tramite presentazione di denuncia di variazione pratica DOCFA, ammonta a € 500,00 (oltre accessori di legge). Resta inteso che le restanti porzioni di immobile oggetto di perizia sono conformi agli atti abilitativi edilizi e catastali forniti dai pubblici uffici.

Stato di occupazione: L'immobile risulta attualmente libero.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 90.936,00 (euro novantamilanovecentotrentasei/00)

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

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)

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

****

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13/01/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il 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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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;
- 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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) 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*.

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).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Aste Avvocati Ancona STA s.r.l. al seguente IBAN IT08X0103002600000063909447 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "fall. n. 42/2006, 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente 01 alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 14/01/2027 al 21/01/2027 terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

Si precisa, altresì, che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2 n. 5 c.p.c., oltre iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;

Si precisa che, gli onorari delle operazioni d'asta sono a completo carico dell'aggiudicatario, applicati per scaglioni (progressivi ed aliquote decrescenti) in percentuale al prezzo finale di aggiudicazione dei beni immobili, come segue:

- *da € 0,00 ad € 150.000,00 2,90% (con un minimo di € 1.000,00);*
- da € 150.000,01 ad € 300.000,00 2,50%;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *da € 300.000,01 ad € 700.000,00 1,90%;*
- da € 700.000,01 1,40%;

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente sopra indicato il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria della Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali (e/o IVA se ed in quanto dovuta) nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali (e/o IVA se ed in quanto dovuta) nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Il Curatore si riserva la facoltà di ricevere offerte migliorative in aumento entro il termine di dieci giorni rispetto alla data di fine vendita.

Decorso tale periodo, quest'ultimo comunicherà al gestore della vendita, Aste Avvocati Ancona e quindi al delegato Avv. Alessandro Pantanetti, se procedere o meno con l'aggiudicazione nei confronti del miglior offerente telematico, ex artt.107 IV co. e 108 I co. L.F..

Gli organi della procedura si riservano, a proprio insindacabile giudiziario e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento.

Quindi, nel caso in cui per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti, sia dalla procedura e dai suoi organi.

****

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L’atto di trasferimento del compendio immobiliare aggiudicato verrà stipulato dal Notaio Dott. Antonino Praticò con onorari, imposte e spese di trasferimento a carico dell’acquirente.

****

Gli interessati all’acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso la Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dalle ore 9.30 alle ore 11.30 dal lunedì al venerdì.

Per visionare gli immobili è possibile contattare il Professionista Delegato preso Aste Avvocati Ancona, recapito tel. 071/9940177, e-mail: alepanta@libero.it.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 216 del c.c.i.i.:

- pubblicazione dell’avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell’avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet ww.subito.it, www.casa.it, www.idealista.it e www.bakeca.it.

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram).

Ancona, 19/10/2026

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009