ANDREA DUCA
Dottore Commercialista
Revisore Legale

2 ° Vendita – telematica asincrona

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dr. Andrea Duca, C.F.: DCUNDR84C11C615S, professionista delegato alla vendita dal G. Es. del Tribunale di Ancona Dr.ssa M. L. Mantovani ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 05.03.2026, notificata in data 06.03.2026 nella procedura esecutiva immobiliare n. 183/2025 RGE Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22/12/2026 alle ore 12:00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it dei seguenti beni immobili, 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 richiamata); 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.

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

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.

Gl immobili vengono venduti liberi 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Composto da Appartamento (BENE 1) e garage (BENE 2)

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

BENE 1

Descrizione:

Appartamento di civile abitazione, sito in Via la Viola 4 (ex Marischio n. 20/D) Fabriano (AN), ubicato al piano primo di un edificio diviso in due condomini di 6 unità immobiliari ciascuno. Composto da cucina-soggiorno, tre camere, un disimpegno, un bagno e un wc; oltre a pertinenze condominiali come atrio, scale, cantine, soffitta e frustolo di terreno.

L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP. Si trova in Frazione Marischio, che è la più grande frazione del comune di Fabriano, in provincia di Ancona. Situato a 397 m s.l.m. e distante 3,5 km dal centro cittadino, nelle vicinanze sono presenti scuole e farmacie. L'edificio, a Sud-Est, affaccia sulla zona industriale.

Confini:

L'immobile confina a Nord-Est con cortile comune, Sud-Ovest con scala condominiale ed altra proprietà, Sud-Est e Nord-Ovest cortile comune.

Dati catastali:

Appartamento: CU Fabriano Foglio 118 Part. 1158 Sub. 6 Categoria A2 Classe 6 Consistenza 6,5 VANI Superficie catastale 109 mq Rendita 503,55 €, Piani S1, 1.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale in quanto non è più presente il divisorio tra cucina e soggiorno.

Stato conservativo: buono.

Parti comuni:

L'appartamento risulta inserito in contesto condominiale, è presente un amministratore di Condominio, individuato nella G.P. CONDOMINI di Pennacchietti Giorgia, con studio in Fabriano, via B. Buozzi n. 37/A. Le parti comuni sono: area esterna comprensiva di giardino, soffitta, scale, atrio, due cantine

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

adiacenti al vano scala di cui una con accesso ad un locale tecnico contente i contatori dell'impianto elettrico, denominato anch'esso in visura come cantina.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

L'edificio di cui fa parte l'appartamento è costruito in muratura e c.a., con rivestimento in quarzo plastico, i solai sono in laterocemento, copertura a falde inclinate con tegole marsigliesi. L'appartamento si trova al piano primo ed affaccia su tre lati Nord-Est-Ovest. Gli impianti termico, idrico ed elettrico sono autonomi e funzionanti, i contatori dell'impianto elettrico si trovano al piano seminterrato in locale comune. L'impianto termico destinato alla climatizzazione invernale degli ambienti residenziali e per la produzione di acqua calda avviene con caldaia a condensazione a gas. Gli infissi sono in legno rosso con doppio vetro e dotati di tapparelle, di cui una risulta non funzionante, le porte interne tamburate color legno marrone, tutti i pavimenti sono in gres. Sono presenti due balconi con ringhiere in ferro tinteggiate di colore bianco. E' presente una soffitta comune, non abitabile, suddivisa attraverso tramezzi con accordo tra i condomini. Ogni condomino può accedere alla soffitta attraverso scala condominiale, le soffitte sono state divise attraverso tramezzi e porte con serratura in autonomia. La soffitta è identificata al sub 7, non abitabile, avente altezza massima di 2,45m e min 0.50m. Il giardino comune è stato diviso in accordo con gli altri e ogni condomino ne utilizza una parte di esso. Sono presenti tre cantine comuni di cui una è utilizzata per i contatori degli impianti. L'edificio è stato costruito in edilizia agevolata su zona PEEP.

Stato occupazionale:

L'immobile (appartamento e garage) è locato con contratto opponibile alla procedura esecutiva e agli eventuali aggiudicatari fino alla naturale scadenza del 30.11.2026, data alla quale il contratto non sarà rinnovato; fino a tale data il rapporto di locazione proseguirà alle condizioni originariamente pattuite, con obbligo del conduttore di corrispondere il canone mensile di Euro 400,00 alla procedura e/o all'aggiudicatario, qualora l'aggiudicazione intervenga prima della naturale scadenza, e in ogni caso a decorrere dalla data di trascrizione del decreto di trasferimento dell'immobile.

Normativa urbanistica:

PRG: Zone B3a Art. 16.5 Zone Residenziali Semintensive tipo B3a-C3a ART. 16 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9. ART. 16.5 - ZONE RESIDENZIALI SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" e "C" - B3a – C3a. Si applicano i seguenti indici: IF = SP / SL = 0.45 IK = SC / SL = 0.30 SL Min. = 600 mq. H max = 7.50 ml misurata a valle. Nelle zone individuate con la lettera: "B" è consentito il solo aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del 100%; "B1" solo edifici esistenti senza aumento della volumetria; "E" è necessaria la lottizzazione unitaria; "F1" è necessaria la lottizzazione convenzionata con studio geologico preventivo.

Regolarità edilizia:

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.

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

L'immobile risulta agibile. - Concessione edilizia n.6875 del 13/09/1980 - Inizio Lavori 20.10.1980 - Certificato_Regione Marche_Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo 19/05/1983 n.3883 - Concessione edilizia in Variante n.14638 del 09/11/1983 - Autorizzazione di abitabilità del 19.03.1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido fino al 14/01/2036.

Vincoli ed oneri condominiali:

L'immobile è stato costruito in edilizia agevolata in zona PEEP, veduto in piena proprietà. La convenzione n.1445 del 1981 stipulata dal Comune di Fabriano e la ditta COEDI SPA, ditta costruttrice, prevedeva che, all'art. 13, *"gli acquirenti degli immobili non potevano alienare la proprietà o costruire su di essi diritti reali di godimento per un periodo di dieci anni dalla data di rilascio della licenza di abitabilità"* (ottenuta nel 1986). *"Dopo 25 anni dal rilascio della licenza di abitabilità, il proprietario dell'alloggio potrà trasferire la proprietà con l'obbligo del pagamento a favore del Comune della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione e il prezzo di acquisto, a suo tempo corrisposto rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi all'ingrosso calcolato dall'Istat. Detta differenza sarà valutata dall'ufficio tecnico erariale e sarà riscossa all'atto della registrazione del contratto del competente ufficio del registro [...]"*. Art.16: *" La convenzione vincola il concessionario ed i suoi aventi causa al rispetto degli obblighi della stessa previsti per la durata di venticinque (25) anni dalla data di stipulazione. [...]."*

Alla data odierna la suddetta convenzione risulta scaduta, pertanto la stessa non è opponibile alla procedura esecutiva immobiliare n. 183/2025 RG con l'effetto che la proprietà degli immobili oggetto del presente avviso potrà essere trasferita a chiunque, secondo quanto previsto dall'art. 13 della medesima convenzione, senza alcun obbligo di versare la differenza tra il costo dell'area edificatoria all'epoca della stipula della convenzione ed il valore di mercato al momento dell'alienazione.

In ragione della collocazione dell'immobile in un contesto condominiale, ogni eventuale interessato potrà inoltrare al sottoscritto, anche in qualità di Custode Giudiziario incaricato, richiesta di aggiornamento in ordine alle spese e agli oneri condominiali a suo carico, essendo l'aggiudicatario tenuto per legge al pagamento degli oneri medesimi relativi all'anno precedente e a quello in corso ex art. 63 disp. att. c.c., con riferimento all'acquisto in asta.

Sanatorie:

L'immobile non risulta conforme alla C.E. pertanto è necessaria una CILA in sanatoria per la demolizione del tramezzo tra cucina e soggiorno. Spese da sostenere: - 1.000,00 € sanzione amministrativa; - 100,00 € diritti di segreteria; - 1.500,00 € pratica edilizia completa; - 70,00 € x 2 =140,00 € diritti catastali per variazione planimetria (n.2 planimetrie abitazione e cantina da separare); - 250,00 € x 2 =500,00 per variazione catastale.

Stima: 69.628,00 € – 3.240,00 € = 66.388,00 €.

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

BENE 2

Descrizione:

Garage ubicato a Fabriano (AN) - Via la Viola 4.

Confini:

L'immobile confina a Nord-Est con altra proprietà, Sud-Ovest con altra proprietà, Sud- Est con disimpegno comune e Nord-Ovest cortile comune.

Dati catastali:

Garage: CU Fabriano Foglio 118 Part. 1158 Sub. 16 Categoria C6 Classe 6 Consistenza 18 Superficie catastale 19 mq Rendita 50,59 €, Piano S1.

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale. Lo stato dei luoghi è difforme alla planimetria catastale in quanto è aumentata la superficie dello stesso spostando la porta basculante al limite esterno dell'"ex" loggia, in adiacenza alla facciata esterna. Infatti non è più presente la loggia antistante il garage. Tutti i locali garage presentano la stessa difformità.

Stato conservativo: buono.

Parti comuni:

Per la descrizione si rinvia a quanto già indicato per il bene n. 1 – appartamento.

Caratteristiche costruttive prevalenti:

Il garage si trova al piano seminterrato, è accessibile attraverso una rampa condominiale a servizio dei due condomini adiacenti e attraverso una scala interna che conduce al piano seminterrato dove si trovano cantine e garage. E' caratterizzato da impianto elettrico e idrico funzionante e tinteggiatura chiara alle pareti. La porta basculante esterna del garage, di colore chiaro, è installata su telaio metallico con guide di scorrimento verticali e risulta in posizione avanzata rispetto all'originaria linea di chiusura, più precisamente a chiusura della loggia esterna. Al suo interno si rileva la presenza di due differenti tipologie di pavimentazione: una in gres ceramico di colore arancio-marrone, tipica degli spazi destinati a garage, e una pavimentazione in pietrine di cemento con superficie a vista rigata, riconducibile a spazi esterni. Tale difformità di finiture evidenzia l'avvenuto inglobamento all'interno del garage di una porzione della loggia esterna originariamente pertinenziale. Si rileva inoltre che la medesima difformità risulta presente nella maggior parte delle autorimesse del complesso immobiliare. Si ricorda che l'edificio è stato costruito in edilizia agevolata, su zona PEEP, con piena proprietà.

Stato occupazionale:

Per la descrizione si rinvia a quanto già indicato per il bene n. 1 – appartamento.

Normativa urbanistica:

Per la descrizione si rinvia a quanto già indicato per il bene n. 1 – appartamento.

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

Regolarità edilizia:

Per una completa descrizione si rinvia a quanto già indicato per il bene n. 1 – appartamento, precisandosi che, per il garage pertinenziale all'appartamento, non vi è corrispondenza in quanto la porta basculante è stata spostata.

Sanatorie:

Stima: 7.215,00 € – 1.000,00 € (costo sanatoria spostamento porta basculante) = 6.215,00 €.

**

Gravami da cancellarsi a cura dell'aggiudicatario:

1. ipoteca volontaria del 22.10.2003 a garanzia di mutuo RP 4894;
2. ipoteca volontaria del 29.10.2004 a garanzia di mutuo RP 5763;
3. ipoteca legale (ADER) del 12.06.2019 RP 1729 iscritta per € 287.732,98 su capitale di € 143.866,49;
4. ipoteca legale (ADER) del 16.04.2024 RP 1007 iscritta per € 1.790.318,42 su capitale di € 895.159,21;
5. ipoteca giudiziale del 25.02.2025 RP 590 iscritta per € 3.171,58 su analoga somma capitale;
6. rinnovo ipoteca volontaria sub. 1 del 27.09.2024 RP 2899;
7. rinnovo ipoteca volontaria sub. 2 del 30.09.2024 RP 2927;
8. trascrizione pignoramento immobiliare del 27.08.2025 RP 13447.

***

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

Per ogni ulteriore informazione gli interessati potranno rivolgersi altresì al Custode Giudiziario nominato dal Tribunale Dott. Andrea Duca (071.2075474 – email: dott.andreaduca@gmail.com; a.duca@odcecanconapec.it).

***

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 gli immobili dovranno essere rimessi in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

***

Stima iniziale: **€ 72.603,00** (€ 66.388,00 appartamento + € 6.215,00 garage) (Euro settantadueseicentotremila/00);

Prezzo base: € 54.452,25 (€ 49.791,00 appartamento + € 4.661,25 garage) (Euro cinquantaquattromilaquattrocentocinquantadue/25);

Offerta minima: € 40.839,19 (Euro quarantamilaottocentotrentanove/19);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

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

*** *** *** ***

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

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 21/12/2026, 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. 9 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o,

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

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

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

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 dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "PROC ESEC IMMOBILIARE N 183 2025 TRIB DI ANCONA" al seguente IBAN

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

IT26Q0623002602000015477184, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "EI 183/2025 RG TC An – cauzione lotto unico", 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

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

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.

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.

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

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 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).

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.

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

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.

****

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

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. 183/2025"; 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 lo scrivente anche quale Custode Giudiziario, mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATICO 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:

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

ANDREA DUCA
Dottore Commercialista
Revisore Legale

- 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.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 21/10/2026

Il Professionista Delegato Dott. Comm. ANDREA DUCA

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