TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Gianpaolo Sicuro (cod. fisc. SCRGPL72H30117B)**,** professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 22/11/2023 nel procedimento esecutivo immobiliare **n. 276/2022 R.G.E.,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1 7 / 12 / 2 0 2 6 a partire dalle ore 10 : 3 0** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona telematica, tramite la piattaforma **www.astetelematiche.it**, del **diritto di piena proprietà di n. 3 LOTTI**, più avanti individuati (si vedano le pagine 3 e seguenti del presente avviso) e meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46, comma 5, D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni e integrazioni. 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

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17, comma 5, e 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 comma 3 c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

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

LOTTO 1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Dati catastali e descrizione

Appartamento sito in Fabriano (AN), via Le Conce n. 4 (primo piano), identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 136, Particella 1805, Sub 2, Categoria A/3, consistenza 6 vani.

Non sono stati riscontrati beni accessori.

L'edificio in cui si trova l'appartamento, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, ristrutturato dopo il sisma del 1997, è distribuito su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con un Sottotetto non accessibile. Il fabbricato è composto da un negozio al Piano Terra e dall'abitazione oggetto di perizia al Piano Primo, ciascuno con ingresso autonomo.

L'accesso all'immobile avviene attraverso scale esterne, in comune con la particella 276. A quest'ultima particella appartiene anche la corte privata alla quale si accede all'immobile.

L'edificio ha forma ad "L" ed è costituito da 2 unità immobiliari.

La struttura portante è in muratura, costituita in parte da pietra, in parte da mattoni pieni. I solai di piano e copertura sono in latero cemento. Le fondazioni sono dirette. La finitura esterna dell'immobile è in parte ad intonaco tinteggiato ed in parte a faccia vista.

L'Immobile ha una superficie lorda di 115,00 mq e si sviluppa al Piano Primo; l'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m. È inoltre presente un terrazzo ad Est di 44,00 mq.

L'abitazione è costituita da un ingresso dal quale si ha accesso alla sala ed al soggiorno. Dalla sala si accede al cucinino, mentre dal soggiorno si ha accesso, tramite un disimpegno, alla zona notte formata da due camere ed un bagno. Il terrazzo è invece accessibile dalla sala e dalla camera prospiciente lo stesso.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di vetro singolo con serrandine avvolgibili in legno e/o persiane esterne, anch'esse in legno. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica e parquet; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e parzialmente sovratraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa. L'abitazione è inoltre dotata di impianto di climatizzazione aria-aria, con uno split posizionato nel soggiorno.

Stato di conservazione

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione, compatibilmente con gli anni di costruzione dello stesso.

Parti comuni

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

La proprietà non presenta catastalmente dotazioni condominiali, si specifica però quanto segue: i) la scala esterna per l'accesso all'immobile conduce, oltre che all'ingresso del bene oggetto di stima, anche all'ingresso dell'immobile identificato con la particella 276; ii) la corte risulta pertinenza della particella 276.

Corrispondenza catastale

Sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- assenza nella planimetria catastale dell'apertura che collega l'ingresso alla cucina;
- le aperture fra ingresso / sala e sala / disimpegno zona notte, sono di dimensioni inferiori rispetto allo stato dei luoghi;
- assenza nella planimetria catastale di una rientranza nel muro fra sala e camera comunicante con il terrazzo;
- dall'indicazione delle altre porte finestre in pianta (vedi camera prospiciente il terrazzo) sembrerebbe indicata solamente come finestra l'apertura che collega la cucina al terrazzo;
- il terrazzo, catastalmente, risulta essere di dimensioni inferiori rispetto allo stato dei luoghi.

Normativa urbanistica

Urbanisticamente il fabbricato è ubicato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4) – secondo il Piano Regolatore Generale comunale vigente.

Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo; dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti per una spesa complessiva pari a circa euro 3.900,00.

Per l'immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Condono Edilizio n. 830/1986 prot. 6231/1986;
- Autorizzazione n. 11466 del 23/06/1999 (post sisma '97);
- Autorizzazione n. 45783 del 15/05/2003 – riferimento ad autorizzazione n.11466 del 23/06/1999.

L'immobile è dotato di dichiarazione di agibilità ed abitabilità Gen./Dep. 5448/1401 Istat/Amb. 042017/8 e certificazione energetica.

Attestazione di prestazione energetica

Attestazione di prestazione energetica valida sino al 2.09.2031.

L'immobile risulta in classe energetica G.

Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato in virtù di un contratto di locazione (con scadenza il prossimo 01.09.2028), canone mensile pari a € 450,00. Si segnala che lo stesso è stato regolarmente disdetto e pertanto verrà rilasciato libero da persone e cose alla scadenza anzidetta.

Formalità

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

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 6779 del 12/12/2008 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
- Ipoteca volontaria n. 7157 del 30/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca giudiziale n. 3388 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 24/11/2015 rep. 1370/2015;
- Ipoteca giudiziale n. 3389 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 15/12/2015 rep. 1438/2015;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.

Prezzo base: euro 58.350,00 (cinquantottomilatrecentocinquanta/00).
Offerta minima: euro 43.762,50 (quarantatremilasettecentosessantadue/50), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto**.**
Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (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: arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.

LOTTO 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Dati catastali e descrizione

Appartamento sito in Fabriano (AN), via Le Conce n. 8 (Piano Terra/Primo), identificato al catasto fabbricati al foglio 136, particella 279, sub 7, categoria A/2, consistenza 6 vani.
Non sono stati riscontrati beni accessori.
L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali. L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, ristrutturato dopo il sisma del 1997 con opere prettamente strutturali e nel 2006 con opere interne, è distribuito su due piani fuori terra (Piano Terra e Piano Primo), con un Sottotetto non accessibile. Nel fabbricato è presente un negozio al Piano Terra e l'abitazione oggetto di perizia al Piano Primo, ciascuno con ingresso autonomo.
L'accesso all'immobile avviene attraverso una rampa di scale interne posizionate in adiacenza alla

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

porta di ingresso. L'edificio ha forma ad “L”, ed è costituito da 2 unità immobiliari.
La struttura portante è mista, con murature portanti in mattoni pieni, pilastri in c.a.. I solai di piano sono in laterocemento e la copertura ha struttura in legno con cordoli in c.a.. Le tramezzature interne sono invece in cartongesso.
La finitura esterna dell’immobile è ad intonaco tinteggiato.
L'Immobile ha una superficie lorda di 110,00 mq e si sviluppa al Piano Primo; l'altezza interna dei locali è pari a 2,85 m, quella dei bagni è pari a 2,70 m.
L'abitazione è costituita da una scala di ingresso ad uso esclusivo dalla quale si accede alla zona giorno, costituita dall’ingresso, dalla zona soggiorno-pranzo e dalla cucina. Dall’ingresso si accede al disimpegno, il quale include al suo interno un piccolo ripostiglio e da cui si accede a due camere, due bagni ed un locale di sbroglio. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, prevalentemente dotati di vetro singolo con scuretto interno e persiana esterna, entrambe in legno. Le pavimentazioni sono costituite da marmettoni di granito, quella dei bagni in piastrelle in ceramica; i rivestimenti sono in piastrelle di ceramica. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Impianti

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in acciaio.

Stato di conservazione

L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di costruzione dello stesso. Si segnala presenza di condensa in tutta l’unità immobiliare fra soffitto e muratura.

Parti comuni

La proprietà non presenta dotazioni condominiali.

Corrispondenza catastale

Sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi:

- Assenza della porta di collegamento con il sub. 5 rispetto alla planimetria catastale;
- Assenza nello stato dei luoghi della parete divisoria fra ingresso e cucina;
- Assenza nello stato dei luoghi della nicchia in cucina;
- Assenza nello stato dei luoghi del muretto divisorio nel bagno a Nord-Ovest;
- Diversa disposizione della porta del ripostiglio;
- Altre lievi difformità nella disposizione delle murature interne.

Normativa urbanistica

Urbanisticamente il fabbricato è ubicato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4) – secondo il Piano Regolatore Generale comunale vigente.

Regolarità edilizia

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche

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

planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo, nello specifico: difformità nella distribuzione interna delle tramezzature.

Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria è possibile sanare le difformità presenti per una spesa complessiva di circa euro 6.000,00.

Per l'immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Condono Edilizio n.830/1986 prot. 6231/1986;
- Autorizzazione n. 11466 del 23/06/1999 (post sisma '97);
- Autorizzazione n. 45783 del 15/05/2003 – riferimento ad autorizzazione n.11466 del
- 23/06/1999;
- Permesso di Costruire n. 46553 del 14/12/2005, il quale risulta autorizzato ed i lavori regolarmente iniziati. E' assente invece la documentazione riguardante la fine lavori con relativa agibilità ed abitabilità.

A seguito del Permesso di Costruire n. 46553 del 14/12/2005, ultima pratica agli atti, non risultano rilasciati certificati di agibilità ed abitabilità.

Attestazione di prestazione energetica

L'immobile è dotato di certificazione energetica (Classe F).

Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato dal soggetto che lo conduceva precedentemente in forza di contratto di locazione nelle more disdetto e che continua a versare l'importo mensile di € 500,00 a titolo di indennità di occupazione, con impegno di rilasciare l'immobile libero da persone e cose entro l'emissione del decreto di trasferimento.

Formalità

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 6779 del 12/12/2008 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito;
- Ipoteca volontaria n. 7157 del 30/12/2008 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- Ipoteca giudiziale n. 3388 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 24/11/2015 rep. 1370/2015;
- Ipoteca giudiziale n. 3389 del 21/12/2015 derivante da decreto ingiuntivo, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Pesaro, in data 15/12/2015 rep. 1438/2015;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.

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

Prezzo base: euro 45.000,00 (quarantacinquemila/00).

Offerta minima: euro 33.750,00 (trentatremilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (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: arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.

LOTTO 3

Il lotto viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1.

Dati catastali e descrizione

Immobile in corso di costruzione sito in Fabriano (AN), via Le Conce n. 16 (Piano Terra e Primo Piano), identificato al catasto fabbricati al foglio 136, particella 1578, sub 5, categoria F/3.

Fanno parte dell'immobile i seguenti accessori: Corte esclusiva; B.c.n.c. (atrio) ai subalterni 5 e 7 (quest'ultimo, estraneo alla procedura).

L'edificio, all'interno del PRG vigente del Comune di Fabriano, è situato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4). In tale area gli immobili sono costituiti in maggioranza da edifici residenziali e commerciali.

L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, parzialmente ricostruito e ristrutturato tra il 2009 ed il 2011, è distribuito su tre piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo e Piano Secondo). Nel fabbricato, è presente al Piano Terra ed al Piano Primo l'unità immobiliare oggetto di perizia; al Piano Terra è poi presente l'atrio di ingresso comune ai sub. 5 e 7 (identificato con il sub. 2) ed il vano ascensore esclusivo al sub. 7 (indicato anch'esso con lo stesso subalterno); al Piano Primo prosegue il vano ascensore sopra citato che arriva al Piano Secondo, dove si trova un'abitazione appartenente ad altra proprietà (sub. 7).

L'accesso all'immobile avviene attraverso l'atrio comune ai sub. 5 e 7, al quale si accede a sua volta passando dalla corte esclusiva della particella 272.

L'edificio ha forma approssimabile ad un rettangolo ed è costituito da 2 unità immobiliari.

La struttura portante realizzata nella ricostruzione parziale tra il 2009 ed il 2011 è costituita da blocchi antisismici, mentre la muratura al Piano Terra, meno interessata dalla ricostruzione sopra citata, è prevalentemente in mattoni pieni; i solai di piano sono realizzati con travi in acciaio e tavolato in legno; la scala interna è in c.a.

L'immobile ha finitura esterna con paramento in mattoni pieni di recupero facciavista, mentre all'interno si presenta al grezzo.

L'immobile ha una superficie lorda di 129,16 mq e si sviluppa al Piano Terra ed al Piano Primo;

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

l'altezza interna dei locali è pari a 2,93 m al Piano Terra (senza massetto e pavimentazione) e 2,82 m al Piano Primo (senza massetto e pavimentazione).

L'immobile, ancora in corso di costruzione, si presenta al grezzo.

Non sono presenti impianti (ad esclusione degli scarichi del bagno), massetti, pavimenti, intonaco e tinteggiatura. Sono assenti inoltre gli infissi e i tramezzi interni. Le scale interne sono anch'esse grezze. E' presente invece il portoncino di ingresso, raggiungibile dall'atrio comune, ed una porta laterale in lamiera prospiciente la corte esclusiva.

Impianti

Non sono presenti impianti (ad esclusione degli scarichi del bagno).

Stato di conservazione

L'immobile nel complesso si presenta in buono stato di manutenzione compatibilmente con gli anni di ristrutturazione dello stesso.

Parti comuni.

La proprietà presenta le seguenti dotazioni condominiali: B.c.n.c. (atrio) ai subalterni 5 e 7.

Corrispondenza catastale

L'immobile è accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione"; non sono quindi presenti planimetrie catastali.

Normativa Urbanistica

Urbanisticamente il fabbricato è ubicato in zona A3 – centro storico, borghi ecc. (art.8.4) – secondo il Piano Regolatore Generale comunale vigente.

Regolarità edilizia e attestazione di prestazione energetica

Per l'immobile risultano essere presenti le seguenti pratiche:

- Concessione in sanatoria n. 673 del 08/06/1993 e successiva Concessione in Variante n. 22398 del 26/06/1995;
- Permesso di Costruire n. 2818 del 12/08/2008 e successivo PdC in Variante n. 52757 del 22/12/2009;
- Richiesta di Agibilità prot. N. 19067/2011 del 21/04/2011, presentata per l'agibilità del Piano Secondo (altra proprietà) e per la fine lavori strutturale dell'intero fabbricato;
- Scia prot. n. 33337/2012 del 17/07/2012 per completamento opere iniziate con PdC n. 2818 del 12/08/2008 e successiva variante.

A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo; nello specifico, i lavori indicati nella Scia prot. n. 33337/2012 non sono mai stati effettuati e la Scia è dunque decaduta. Le difformità riscontrate, essendo l'interno rimasto al grezzo, riguardano l'esterno del fabbricato ed in particolare il dimensionamento ed il posizionamento diverso delle aperture esterne rispetto al progetto presentato. Mediante presentazione di pratica edilizia e strutturale in sanatoria è possibile sanare le difformità

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

presenti con una spesa complessiva di circa euro 7.000,00.

Essendo l'immobile accatastato in F/3, ovvero "fabbricato in corso di costruzione", non è presente il certificato di abitabilità e non è richiesta la certificazione energetica.

Stato di occupazione

Il fabbricato è libero.

Formalità

Le seguenti formalità saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 386 del 14/02/2013 derivante da concessione a garanzia di apertura credito;
- Pignoramento immobiliare n. 403 del 16/01/2023, Pubblico Ufficiale: Unep Tribunale di Ancona, in data 24/11/2022 rep. 4916.
-

Prezzo base: euro 35.925,00 (trentacinquemilanovecentoventicinque/00).

Offerta minima: euro 26.943,75 (ventiseimilanovecentoquarantatre/75), pari al 75% del prezzo base.

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

Rilancio minimo di gara: euro 1.000,00 (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: arrotondare per eccesso all'unità monetaria successiva.

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente o dal legale rappresentante della società o altro ente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica www.astetelematiche.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 16/12/2026, 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 ovvero utilizzando un

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

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 del soggetto offerente. 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, comma 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, nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, codice civile;

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

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

- 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;
- 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 7 del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del

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

documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

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

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

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

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 276/2022, intestato a "SICURO GIANPAOLO NELLA QUALITA' DI CUSTODE E DELEGATO ALLA VENDITA PR.ES276/2022" al seguente **IBAN: IT06 O062 7002 600C C004 0307 727.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 276/2022 R.G.E., LOTTO (…) - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito

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

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.

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 dall'offerente per il versamento della cauzione.

PAGAMENTI DELL'IMPOSTA DI BOLLO

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.

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.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,**

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

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:

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) 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 provvederà al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo alla stessa.

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.

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

Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

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

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del termine conclusivo della gara (ore 12:00 del settimo giorno successivo al suo inizio), 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

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

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 (quindici) 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 7, 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 c.p.c.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ultimo 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

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

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, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585, comma 4, c.p.c.

****

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 "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 276/2022" o a mezzo bonifico bancario sul conto corrente della procedura sopra indicato: 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, 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 4, 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

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

quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita o alle successive disposizioni del Giudice dell'Esecuzione), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art. 2, comma 7, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Gianpaolo Sicuro**, domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Corso Mazzini n. 156, Tel: 071-9010942 - e-mail: avvocatosicuro@gmail.com, **mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.**

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

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: assistenza@astetelematiche.it.

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 telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita telematica e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° ove realizzato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona, lì 16/10/2026

Il professionista delegato
Avv. Gianpaolo Sicuro

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