4^ vendita telematica asincrona

TRIBUNALE DI ANCONA

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

I sottoscritti Avvocati Giovanni Carotti, C.F. CRTGNN63T19A271L e Raffaella Giovannelli C.F.: GVNRFL72C66A944U, professionisti delegati alla vendita ex art. 591 bis c.p.c., rispettivamente, nel giudizio di divisione **n. 2137/16 R.G.** Tribunale di Ancona giusta ordinanza del Sig. Giudice d.ssa Silvia Corinaldesi del 07.08.2023 e nella procedura esecutiva immobiliare **n. 227/13 R. Es.** Tribunale di Ancona giusta ordinanza del Sig. Giudice Dott.ssa M. Letizia Mantovani del 12.09.2020,

premesso

- che - per quanto riguarda i beni di cui al più avanti descritto lotto 1, oggetto della procedura n. 2137/16 R.G. per la quota di ½ e della procedura n. 227/13 R.Es. per la restante quota di 1/2 - i suddetti professionisti sono stati autorizzati, con provvedimento del Giudice d.ssa Corinaldesi del 07.05.24 e con provvedimento del Giudice d.ssa Mantovani 24.04.24, alla vendita congiunta, mediante avviso congiunto, delle rispettive quote dei suddetti beni che, pertanto, vengono con il presente bando posti in vendita per l'intero;

- che con provvedimento della d.ssa Corinaldesi del 07.05.24, è stata autorizzata, altresì, la vendita, mediante medesimo avviso congiunto, dell'altro bene oggetto della procedura n. 2137/16 R.G., ovvero la quota di ½ del terreno distinto al CT al Fg 12, part. 53 - la cui residua quota di ½ non è oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 227/13 – che, pertanto, viene posta in vendita come lotto 2, più avanti descritto,

AVVISANO

che il giorno **11 dicembre 2025, alle ore 12,30 per il lotto 1 e alle ore 12,45 per il lotto 2,** procederanno alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 previsto dall'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme

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.

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Lotto 1

Piena proprieta' per 1/1 del fabbricato di civile abitazione sito in Corinaldo (AN), via Turatata n. 1, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune

- al **Foglio 12, part. 598 Sub. 4**, Categoria C/6, Classe 6, consistenza 18 mq, superficie catastale mq. 24, rendita € 18,59, strada Turatata n. 1, piano T;

- al **Foglio 12, Part. 598 Sub. 5**, Categoria A/3, Classe 3, consistenza 13 vani, Superficie catastale mq. 326, rendita € 631,11, strada Turatata n. 1, piani T-1-2.

L'immobile è situato a circa 2 km dal centro abitato di Corinaldo, nella vallata del fiume Cesano, su area sostanzialmente pianeggiante. Trattasi di zona agricola caratterizzata dalla presenza diffusa di fabbricati colonici ma anche di opifici artigianali ed industriali.

Il fabbricato consta di tre livelli fuoriterra; il primo (piano terra) ospita locali accessori quali cantina, sbroglio, sgombero, cantina e garage; al secondo livello (piano primo) si trovano i locali dell'unità immobiliare destinata a civile abitazione; il terzo livello è un sottotetto ed ospita le soffitte. Al piano interrato è stata riscontrata la presenza di un piccolo locale cantina di altezza pari

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

a 2.20mt. Ai vari livelli del fabbricato si accede tramite scala interna a due rampe realizzata con soletta piena in c.a..

Secondo la CTU e i relativi allegati: - l'area su cui insiste l'immobile è ricompresa dal P.R.G. vigente in zona "E" – "Sottozone E1.1 Agricole normali del Cesano e della Nevola.

L'immobile è stato realizzato in forza di: concessione edilizia (all'epoca "licenza di costruzione") rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 31.07.1974 con il numero 1183; il progetto strutturale è stato depositato presso l'Ufficio del Genio Civile di Ancona in data 07.05.1974 con il numero 454/74; Autorizzazione del Genio Civile di Ancona 07.05.1074. prot. n. 4108. Licenza di abitabilità 06.10.1976.

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

Vi è difformità tra gli elaborati progettuali e quanto effettivamente realizzato: le difformità riguardano la posizione di alcuni infissi interni ed esterni al piano terra e primo; la presenza di un piccolo locale interrato; la scala di accesso ai vari livelli del fabbricato, che negli elaborati di progetto termina al piano primo, allo stato di fatto consta di due ulteriori rampe che la collegano anche con il piano sottotetto. La difformità relativa alle ultime due rampe della scala può essere sanata solo demolendo le stesse e rendendo inaccessibile il piano sottotetto, con una spesa stimata di € 4.400,00, costo di cui si è tenuto conto nella stima dell'immobile; le altre difformità sono sanabili tramite pratica edilizia in sanatoria e la contestuale corresponsione di una sanzione pari a € 1.000,00, costi di cui si è tenuto conto nella stima dell'immobile.

Non sono stati riscontrati oneri, gravami e servitù gravanti sugli immobili in questione, ad eccezione di un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Corinaldo costituito con atto notarile (notaio Sgolacchia) 13.08.1974 (rep n. 27525), registrato a Senigallia il 16.08.1074 al n. 1277.

Non vi è l'Attestato di Prestazione Energetica; non sono stati rinvenuti i certificati di conformità termica, idrica ed elettrica;

L'unità immobiliare risulta disabitata da anni.

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

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

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

le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Confini: la particella catastale n. 598 confina, su tre lati, con la particella nr. 53 del medesimo Foglio n. 12.

Parti comuni: non risultano.

Regime fiscale: Il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA. È soggetto a imposta di registro, nonché a imposta catastale e a imposta ipotecaria nella misura prevista dalla legge.

Disponibilità del bene: libero

Formalità pregiudizievoli (da cancellare).

r.p. **5019** – r.g. 21292 del 01.10.2009 – **Ipoteca Volontaria** di € 1.340.000,00 – sorte € 670.000,00 (formalità cancellabile);

r.p. **388** – r.g. 1916 del 29.01.2010 – **Ipoteca Volontaria** di € 360.000,00 – sorte € 180.000,00 (formalità cancellabile);

r.p. **2134** – r.g. 10275 del 18.05.2011 – **Ipoteca Legale** di € 88.738,74 – sorte € 44.369,37 (formalità cancellabile);

r.p. **2524** – r.g. 16352 del 11.09.2012 – **Ipoteca Giudiziale** di € 2.500,00 – sorte € 1.656,81 (formalità cancellabile);

r.p. **1113** – r.g. 7228 del 24.04.2013 – **Ipoteca Giudiziale** di € 15.000,00 – sorte € 5.838,80 (formalità cancellabile);

r.p. **6372** – r.g. 9668 del 10.06.2013 – Pignoramento **Immobiliare** (formalità cancellabile);

r.p. **8953** – r.g. 13342 del 08.08.2013 - Pignoramento **Immobiliare** (formalità cancellabile);

r.p. **331** – r.g. 483 del 17.01.2014 – Tribun. Ancona del 15.11.2013 – rep. 151 – **Sentenza Dichiarativa di Fallimento** (formalità cancellabile /soggetta a dichiarazione di inefficacia).

Prezzo base: € 98.935,00 (novantottomilanovecentotrentacinque/00).

Offerta minima: € 74.202,00 (settantaquattromiladuecentodue/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA: 11 dicembre 2025, ore 12,30

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

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

Lotto 2

Quota di ½ della piena proprietà del terreno adiacente al fabbricato di cui sopra, censito al Catasto Terreni di detto Comune al **Foglio 12, Part. 53**, prato, Classe 2, superficie 60 are, reddito dominicale € 12,39, reddito agrario € 7,75;

Trattasi di terreno agricolo di superficie complessiva pari a 6.000 mq. L'appezzamento di terreno confina su tre lati con altri terreni agricoli (uno coperto da impianto fotovoltaico) e sul quarto lato si affaccia direttamente su via Turatata. L'area attualmente non risulta coltivata ed è lasciata a prato, la morfologia del terreno è sostanzialmente pianeggiante.

Secondo la CTU e i relativi allegati: - l'area è ricompresa in zona "E" artt. 40-41 delle N.T.A del PRG – "Sottozona E1 AGRICOLE NORMALI Art. 42 delle N.T.A del PRG, come meglio risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica 29.12.23 nei limiti della sua validità e durata; non sono stati riscontrati oneri, gravami, ad eccezione di un vincolo di inedificabilità a favore del Comune di Corinaldo costituito con atto notarile (notaio Sgolacchia) 13.08.1974 (rep n. 27525); - vi è conformità tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale.

L'unità immobiliare in vendita risulta libera.

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

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

Parti comuni: non risultano.

Confini: la particella catastale nr. 53 confina, su tre lati, con le particelle nrr. 598 (Lotto 1), 615, 617 e 614 del medesimo foglio n. 12.

Regime fiscale: Il trasferimento del bene non è soggetto ad IVA. E' soggetto a imposta di registro, nonché a imposta catastale e a imposta ipotecaria nella misura prevista dalla legge.

Disponibilità del bene: libero

Formalità pregiudizievoli: Nessuna.

Prezzo base: **€ 4.219,00 (quattromiladuecentodiciannove/00).**

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

Offerta minima: € 3.165,00 (tremilacentosessantacinque/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA: 11 dicembre 2025, ore 12,45

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

****

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 10 dicembre 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

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

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata.*

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari ad almeno il **dieci per cento (10%) del prezzo offerto,** esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 64031257 intestato alla Procedura n. 2137 del 2016 al seguente IBAN: IT 81 O 01030 02600 000064031257; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art.

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

587 c.p.c.

Il bonifico - con causale, quanto al lotto 1, "procedure n. 2137/2016 R.G. e n. 227/2013 R.Es., lotto 1, versamento cauzione" e, quanto al lotto 2, "proc. n. 2137/2016 R.G., lotto 2, versamento cauzione" - dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dall'11/12/2025 al 18/12/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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 o, in mancanza, nel termine 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

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

poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato *ex* art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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 ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

****

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 n. 2137 del 2016"; 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 stipulato con l'esecutato, 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

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

causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Simonetta Sgreccia, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio dei professionisti delegati, Avv. Giovanni Carotti, in Ancona, C.so Mazzini, 160 (Tel./Fax: 071 2321064) e Avv. Raffaella Giovannelli, in Ancona, Piazza Kennedy 13 (Tel./Fax: 071 202947).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono: 0586/20141

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

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

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'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito 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 e Istagram) a cura di Aste giudiziarie in Linea spa

Ancona, 16.09.2025

I Professionisti Delegati

Avv. Giovanni Carotti

Avv. Raffaella Giovannelli

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

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