

TRIBUNALE DI ANCONA

Seconda Sezione Civile

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

Il sottoscritto Avv. Piergiorgio Sacchettoni, C.F. SCCPGR69H26A271G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/10/2024 nell'ambito del giudizio di divisione rubricato al **n. 567/2019 R.G.**, a norma dell'art. 490 c.p.c., 569 e 591 bis c.p.c., e visti gli atti del processo esecutivo n. 438/2016 R.G.E. del Tribunale di Ancona

AVVISA

che il giorno **05/03/2026 alle ore 12:45** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del bene immobile **LOTTO UNICO**, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

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

L'immobile viene venduto libero 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 UNICO

Diritti di piena proprietà dei seguenti immobili: appartamento posto al piano terra in fabbricato urbano bifamiliare sito in Comune di Jesi (AN), via Esino o dell'Esino n. 30, con annesso locale autorimessa posto anch'esso al piano terra, il tutto distinto al Catasto Fabbricati al foglio 82 del Comune di Jesi, (*Appartamento al piano terra*) Mapp. 196, sub. 1, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 258,49, (*Autorimessa*) Mapp. 151 e 197 sub. 1, cat. C/6, classe 4, mq. 25, rendita catastale € 55,52.

Il fabbricato che comprende l'abitazione è disposto su due piani fuori terra; la struttura portante è in muratura con solaio di calpestio in laterocemento e di copertura in legno.

L'autorimessa adiacente è posta anch'essa al piano terra ed in aderenza al fabbricato; sovrastante ad essa è presente un ulteriore piano che ospita un'abitazione di altra proprietà. L'accesso all'autorimessa avviene da stradina privata descritta in perizia.

L'appartamento si sviluppa totalmente al piano terra ed è composto da un vano adibito ad ingresso/pranzo/soggiorno, un retrocucina, tre camere da letto matrimoniali, un servizio igienico ed uno spazio che disimpegna le varie stanze. Attraverso il retrocucina si può accedere all'autorimessa che è posta ad una quota leggermente inferiore. Da una delle camere da letto poste sul retro si accede ad un locale attualmente destinato a ripostiglio/magazzino di dimensioni interne pari a mt. 2,10x4,20 e di superficie utile di circa mq. 8,80 ed altezza utile di mq. 2,80. Da tale locale si accede ad una piccola corte esclusiva che separa il retro dell'abitazione dalla via Marconi. Sia il locale ripostiglio/magazzino che la corte non risultano riportati nelle planimetrie catastali e riguardo alla loro appartenenza non si hanno informazioni chiare così come non si hanno notizie certe sulla regolarità urbanistica. Essi non hanno formato oggetto di valutazione del CTU come espresso in perizia.

Nel complesso l'appartamento risulta ben tenuto e dotato di finiture ed impianti nella media; si evidenzia che le camere esposte a nord potrebbero essere soggette alla formazione di condensa/umidità nelle pareti e soffitti, anche se il CTU in fase di sopralluogo non ha notato particolari problematiche legate a ciò.

Strutturalmente il CTU non evidenzia lesioni superficiali e/o profonde e/o dissesti statici nelle murature portanti, e le condizioni strutturali, ad una vista sommaria, appaiono nel complesso buone e sicure. L'altezza utile interna dell'appartamento è stata misurata in mt. 2,88 mentre la sua superficie utile è di circa mq. 70.

Sul fronte del fabbricato è presente una corte esclusiva di circa mq. 27 debitamente recintata con muretto di base e sovrastante balaustra metallica e con cancello carrabile metallico apribile a due ante.

Tale corte risulta di uso esclusivo dell'abitazione da molti anni anche se catastalmente (sia nelle planimetrie che nell'estratto di mappa) non risulta collegata all'abitazione. Viene comunque citata, ma non individuata catastalmente, nell'atto di provenienza della proprietà a firma del Notaio Maria Luisa De Angelis del 12/01/2007.

Su parte della corte è presente un locale in muratura di dimensioni esterne pari a mt. 2,00x2,00; superficie utile interna di mq. 3,30 e con altezza interna di mt. 2,05. Tale manufatto viene utilizzato come ripostiglio ed è posto in aderenza tra il fabbricato in esame ed un altro manufatto di altra proprietà.

Riguardo al locale autorimessa, questo è costituito da unico vano di superficie utile interna di mq. 25 e altezza di mt. 2,70 tranne che per una parte controsoffittata che misura mt. 2,40.

L'autorimessa su un lato è posta in aderenza al fabbricato che comprende l'abitazione, mentre risulta libera sul fronte e sul fianco destro. Sul retro confina con altra proprietà.

Il CTU afferma nella perizia in atti, che sul fronte dell'autorimessa è presente uno spazio il quale in planimetria catastale viene individuato come corte esclusiva per circa mq. 12 mentre sul posto essa non risulta delimitata da alcuna recinzione e viene utilizzata da anni come spazio di passaggio e manovra anche dai terzi frontisti.

Le superfici coperte risultano, in perizia, pari a:

Abitazione al piano terra mq. 89,00;

Autorimessa mq. 33,00;

Corte esclusiva antistante mq. 27,00;

Confini come in perizia.

Il tutto come meglio precisato dal CTU nella perizia immobiliare agli atti cui espressamente si rimanda.

Situazione e conformità urbanistica.

Il perito nominato nella procedura esecutiva immobiliare n.438/2016 del Tribunale di Ancona, da cui deriva il giudizio di divisione dei beni compravenduti nel presente avviso di vendita, ha dichiarato che la costruzione può considerarsi legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Il CTU dichiara che circa la data di costruzione del fabbricato che comprende l'abitazione oggetto di valutazione, non si hanno informazioni certe: da notizie assunte in loco, esso è stato costruito tra la fine degli anni '40 ed i primi anni '50 del secolo scorso e successivamente ampliato/trasformato nella attuale consistenza.

Dalla ricerca effettuata presso gli archivi online dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Jesi, non sono emerse pratiche edilizie riconducibili alla costruzione dell'edificio e/o condoni edilizi a nome dei vari proprietari che si sono succeduti nel tempo fino ad oggi. Nel titolo di provenienza viene

dichiarato che la costruzione risale anteriormente al 1° settembre 1967 e non vengono citate pratiche di condono edilizio per opere eseguite in assenza di regolare titolo abilitativo.

Pertanto, il CTU dichiara che la stessa può considerarsi legittima sotto il profilo urbanistico-edilizio.

Riguardo al locale retrostante al fabbricato destinato a ripostiglio/magazzino e al piccolo ripostiglio presente sulla corte antistante al fabbricato, il perito dichiara che non si è in grado di poter risalire all'epoca della loro costruzione comunque avvenuta dopo il 1° settembre 1967 in quanto nelle ultime planimetrie catastali redatte nell'anno 1989 essi non sono riportati. Il locale ripostiglio/magazzino posto sul retro e comunicante con la camera da letto, deriva dalla chiusura di un portico preesistente effettuata in assenza di regolare titolo abilitativo e non oggetto di condono edilizio; il locale non può essere sanato urbanisticamente per mancanza di regolare distanza dalla strada via Marconi e pertanto non è stato oggetto di valutazione da parte del CTU.

Circa il ripostiglio insistente sulla corte antistante al fabbricato, il CTU dichiara che questo non risulta dotato di regolare titolo abilitativo e/o condono edilizio e si presume che lo stesso non sia urbanisticamente regolare; la sua eventuale sanabilità potrà essere verificata a seguito di ulteriori e successivi approfondimenti e verifiche storico/urbanistiche. Al momento della presente perizia il CTU ha quindi ritenuto di non comprendere nella valutazione tale manufatto.

Riguardo al locale autorimessa, il CTU è riuscito a reperire una pratica edilizia relativa al cambio della destinazione d'uso da civile abitazione a garage, con apertura di una porta carrabile di accesso (Concessione Edilizia n. 80001/5 rilasciata dal Comune di Jesi in data 10/01/1980).

Dal sopraccitato titolo autorizzativo dell'autorimessa, reperito dal CTU previo accesso agli atti del Comune di Jesi, si evince la conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi e la detta autorizzazione.

Si precisa che non è stata reperita l'agibilità del fabbricato e dell'autorimessa, pertanto non risulta esistente alcun certificato di agibilità/abitabilità relativa all'immobile in oggetto.

Il tutto come meglio riportato e illustrato nella consulenza tecnica di stima depositata agli atti cui espressamente si rimanda.

Situazione e conformità catastale

Le unità immobiliari in questione sono censite al Catasto Fabbricati – Sezione Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Ancona, al foglio 82 del Comune di Jesi e come di seguito descritto

(all. 7-8-9):

Appartamento al piano terra

Mapp. 196, sub. 1, cat. A/4, classe 3, vani 6,5, rendita catastale € 258,49;

Autorimessa

Mapp. 151 e 197 sub. 1, cat. C/6, classe 4, mq. 25, rendita catastale € 55,52;

Alla luce del D.L. 78/2010 modificato e convertito con L. 122/2010, il CTU dichiara che le planimetrie catastali degli immobili depositate presso l'Agenzia del Territorio di Ancona **risultano conformi con lo stato di fatto visionato nel sopralluogo durante le operazioni peritali**, salvo per quanto riguarda alcune piccole differenze riguardanti l'abitazione e precisamente la posizione della finestra di una camera da letto, e la mancata indicazione della porta che da altra camera da letto conduce al vano ripostiglio/magazzino sul retro dell'abitazione. Per tali difformità, il perito dichiara che non si rende necessario una variazione ed aggiornamento catastale in quanto esse non incidono sulla rendita catastale dell'immobile.

Per quanto riguarda i due locali destinati a ripostiglio/magazzino posti rispettivamente sul retro e sul fronte dell'edificio, questi non sono riportati nella planimetria dell'abitazione così come non sono riportate le due corti esclusive poste sul fronte e sul retro del fabbricato.

Per quanto riguarda l'allineamento degli immobili, a seguito di una verifica eseguita dal CTU tra gli atti di provenienza e le intestazioni catastali, **questo risulta soddisfatto** nella intestazione e quota diritti.

Il tutto come meglio riportato e illustrato nella consulenza tecnica di stima depositata agli atti cui espressamente si rimanda.

Attestato di prestazione energetica.

È presente agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica, valido fino al 15/10/2027, l'appartamento risulta di classe energetica "G" con una prestazione energetica globale pari a 217,30 kWh/mq. anno.

Oneri condominiali.

Gli immobili non sono interessati da condominio.

Vincoli ed oneri a carico dell'acquirente:

A carico dell'acquirente sarebbe rimasto il vincolo derivante dal diritto di abitazione ex art.540 del c.c., stabilito con atto notarile del 12/01/2007, come pure riportato in perizia, tuttavia il soggetto beneficiario risulta deceduto in data 18/12/2019.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Disponibilità dei beni: il Custode riferisce che l'immobile è libero.

Prezzo base: € 86.560,00 (Euro ottantaseimilacinquecentosessanta//00);

Offerta minima: € 64.920,00 (Euro sessantaquattromilanovecentoventi//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04/03/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it.

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

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

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

- 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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al Giudizio di Divisione n. 567/2019 R.G. al seguente **IBAN IT33Y0623002602000015464151**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Divisione civile n. 567/2019 R.G., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/03/2026 al 12/03/2026, 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 o iva se dovuta, nella misura prevista dalla legge e 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).

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, mentre 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 "Divisione civile n. 567/2019 – lotto unico"; 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 oppure 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, Dott.ssa Donatella Tarsi Str. della Bruciata 14, loc . Cesano 60019 Senigallia – AN - Mobile 3387634318, pec d.tarsi@odcecanconapec.it, oppure mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Piergiorgio Sacchettoni, in Ancona, Via Valle Miano 53a (Tel.: 0712073067, Fax: 0712073067).

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- 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.

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 dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, li 23/12/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Piergiorgio Sacchettoni