

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

La sottoscritta Dott.ssa Filomena Mangiacotti, C.F. MNG FMN 80S45 L219M, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 21.05.2024 nell'esecuzione immobiliare 117/2023 a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **17.02.2026**:

**alle ore 09:30 per il lotto 1 -----**

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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.

# ASTE GIUDIZIARIE®

## INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

### LOTTO 1

#### Descrizione:

Piena Proprietà (quota pari ad 1/1) di appartamento e garage, siti a Serra De Conti, Via Palmiro Togliatti, 47 in una zona residenziale di completamento a pochi passi dal centro storico e insistente su un'area con un accentuato declivio che permette di avere una buona visuale panoramica. L'appartamento si trova al piano secondo è costituito da un ingresso con soggiorno ampio, una cucina e un lungo disimpegno/corridoio che introduce alle tre camere e al bagno. L'altezza interna è di 2,93 m.

Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato, i rivestimenti e i pavimenti di bagno e cucina sono in gres.

Nel corridoio è presente una carta da parati di rifinitura di tipo “telato” a parete. Le porte interne sono a finitura di legno. L'impianto termico è realizzato con caldaia posizionata sul piano terzo in soffitta (anche se oggi evidentemente assente –sono presenti gli attacchi ma essa è stata rimossa) e corpi radianti in ghisa all'interno, e si presenta come impianto unitario tra piano secondo e soffitta, essendo quest'ultima attrezzata come una vera e propria parte dell'appartamento. È presente anche un grande camino con rivestimento in mattoni a facciavista nella zona del soggiorno, e un caminetto nella cucina, sempre con mattone a facciavista.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Gli spazi di sgombero al piano terra sono serviti da un corridoio interno condominiale, che permette di accedere al primo vano da cui si accede al secondo (quest'ultimo realizzato con sanatoria successiva). Il primo vano ha altezza interna pari a 3.30 m. Esso è attraversato dalle tubazioni a vista degli impianti termici a servizio degli appartamenti dei piani superiori. Le pareti risentono fortemente della presenza di umidità e di infiltrazioni da tergo del muro. Nel secondo vano (accessibile passando dal primo), di altezza interna 2.40 sotto travetto e 2.54 m sotto pignatta, le pareti sono con mattoni in cemento a vista, mentre non è presente pavimento. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Quanto alla soffitta entrando si accede ad un ambiente centrale, in corrispondenza della massima altezza (colmo centrale) pari a 2.29 m sotto trave e 2.57 m sotto soffitto, con un rivestimento a soffitto in perlinato in legno. È presente un bagno (con vaso, bidet e lavabo) con rivestimenti e pavimenti in gres, con abbaino a tetto, con altezza variabile. È presente un abbaino.

Sulla destra del locale centrale di ingresso è presente una porticina bassa che conduce ad uno spazio di risulta utilizzabile come spazio di rimessaggio e piccolo magazzino, con altezza interna variabile da una massima di 1.35 m (all'ingresso) a una minima di 0.20 m (alla parete perimetrale esterna).

È presente l'impianto termico, direttamente collegato con l'appartamento del piano secondo. Sono presenti gli attacchi della caldaia nella parete del bagno. La caldaia non è presente, mentre è presente la relativa canna fumaria posizionata in verticale sullo stesso punto. Sono presenti i corpi radianti in ghisa all'interno, anche se trattasi di soffitta.

L'impianto idrico sanitario è collegato all'impianto dell'appartamento sottostante.

Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità.

La superficie commerciale risulta essere pari a circa:

- 42 mq circa per i locali di sgombero al piano terra
- 152 mq per l'appartamento, con superficie non residenziale (balconi) per circa 27 mq, al piano secondo
- 96 mq circa per la soffitta al piano terzo.

Quanto al garage Dalla strada si accede a mezzo di una rampa carrabile esterna, condominiale, per arrivare all'autorimessa. Le finiture interne sono ad intonaco tinteggiato, è presente un pavimento in gres. L'infisso di ingresso è in legno del tipo a libro a più ante. Esiste un bagno interno all'autorimessa, con lavabo, vaso e doccia, che non risulta autorizzato; Nell'autorimessa è presente anche una zona cucina, con tanto di rivestimento a muro, oltre all'arredo della cucina a parete con un impianto alimentato a bombola.

Non è presente un impianto di riscaldamento, mentre è presente un bollitore a servizio della produzione dell'acqua calda sanitaria. Gli impianti elettrici sono stati realizzati sottotraccia e non sono reperibili le relative dichiarazioni di conformità. Non esiste una separazione REI dal corridoio e dalla scala condominiale.

Il tutto come meglio descritto dalla relazione peritale dell'Ing. Domenico Lamura.

#### **Dati catastali:**

I beni pignorati risultano descritti presso l'Agenzia Entrate Territorio di Ancona al N.C.E.U. del Comune di Serra De Conti al:

- Foglio 16, Part. 353, sub. 4, cat. A/2, classe 3, vani 8, sup. cat. 196 mq, rendita € 619,75, piano T-2-3;
- Foglio 16, Part. 353, sub. 4, cat. C/6, classe 3, mq 43, rendita € 58,41, piano T

#### **Parti comuni e situazione condominiale:**

L'edificio, variamente modulato, ha un accesso condominiale dal cancelletto pedonale che conduce su un ballatoio esterno da cui si arriva al portone di ingresso alle scale comuni, che permettono di entrare al piano primo ad altra u.i. residenziale (non oggetto della presente procedura), al piano secondo all'u.i. residenziale (oggetto della presente procedura), al piano terzo alle soffitte, al piano terra alle autorimesse private, ai locali di sgombero privati, alla centrale termica comune le parti comuni esterne sono indistintamente distribuite interamente attorno al fabbricato.

Esistono recinzioni di divisione dai lotti fiancheggianti e dalla strada antistante (via Palmiro Togliatti).

L'accesso alla corte avviene in modo distinto a seconda delle funzioni: un cancello su strada (carrabile) permette l'accesso al piano terra (zona autorimesse) sul retroprospetto, mentre un altro cancello (pedonale) permette di arrivare sul lato del fabbricato (in quota) dove è posizionato l'accesso alle scale interne condominiali). Entrambi i cancelli sono a servizio delle due proprietà (di cui alla particella 353). Il tecnico riferisce che una parte è recintata impropriamente da parte del condomino confinante del primo piano, probabilmente per contenere all'interno del recinto animali domestici, mentre un'altra parte è coltivata con un piccolo orto, a servizio del condomino di cui sopra.

. Il tutto come descritto dalla perizia dell'Ing. Domenico Lamura.

#### **Situazione edilizia e urbanistica. Precisazioni:**

Il Piano Regolatore Generale del comune di SERRA DE' CONTI inquadra l'immobile nella zona B2, con riferimento alle Zone omogenee B2 di "Completamento", di cui all'art.4 delle NTA vigenti.

Il tecnico riferisce che per l'immobile esistono le seguenti difformità:

#### **Difformità interne**

##### **SUB2**

Piano Terra – autorimessa:

- Presenza di camino interno all'autorimessa
- Presenza di bagno interno all'autorimessa, con le relative pareti divisorie

##### **SUB 4**

Piano Terra – locali di sgombero:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale

Piano Secondo – appartamento:

- piccole variazioni nella distribuzione interna;
- posizione dei balconi diversa, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre;

**ASTE GIUDIZIARIE®**

- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti



Piano Terzo – soffitta:

- tramezzature interne non previste con procedimento autorizzativo iniziale, con partizioni e divisione in un numero

maggiori di ambienti;



- posizione diversa delle finestre e portefinestre;
- presenza di camini e canne fumarie non previsti
- presenza di impianti idrico-sanitari e termici



#### **Difformità esterne**

L'edificio è stato realizzato come oggi si presenta.

Peraltro esso risulta difforme da quanto previsto nella licenza edilizia, per i seguenti aspetti, non secondari:

- posizione dei balconi diversa**, in corrispondenza di alcune stanze rispetto ad altre, ai vari livelli;
- posizione diversa delle finestre e portefinestre**, ai vari livelli;
- copertura con posizione delle falde nella direzione opposta a quella autorizzata**, con modifica conseguente dei prospetti tutti.



Esiste il certificato energetico dell'immobile APE di Classe D.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
Il tutto come meglio specificato dalla perizia dell'Ing. Domenico Lamura a cui ci si rimanda.



#### **Stato di occupazione:**

Gli immobili pignorati risultano liberi

**Prezzo base: € 48.094,00 (Euro quarantottomilanovantaquattro/00)**

**Offerta minima: €. 36.070,00 (Euro trentasemilasettanta), come meglio arrotondato dalla somma di euro 36.070,30.**



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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16.02.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto: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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;
- 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 (salvo 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 amministratore 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 117/2023 al seguente IBAN: IT81Q0303221300010000868011, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 117/2023 R.G.E., lotto n. xx (inserire il numero del 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 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](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non

aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://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.astetelematiche.it](http://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.**

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, dal 17.02.2026 al 24.02.2026, 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, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché l'IVA se dovuta come per legge, oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile ed 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.

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 Esecutiva Immobiliare n. 117/2023 o in alternativa tramite bonifico; 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode/Delegato, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, C.F. MNG FMN 80S45 L219M, tel 071.9696250, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO 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 In linea 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 pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 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 sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)
- Campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social Media

Osimo, 16.12.2025

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Filomena Mangiacotti

