

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

Il sottoscritto Avv. Pamela Bracalente (codice fiscale BRCPML87M50D542L), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.10.2023 nel procedimento esecutivo n° 299/2021 R.G. Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno **9 luglio 2026 alle ore 09,15** procederà 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 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 dell'immobile in vendita

Con riferimento a tutti i lotti si precisa quanto segue.

A. Il Giudice dell'Esecuzione, ad integrazione di quanto statuito all'udienza del 10/05/2023 in tema di inopponibilità alla procedura della convenzione PEEP trascritta in data 20/06/2003 al Reg. Gen. n° 13109 e Reg. Part. n° 8109, con provvedimento del 20/02/2025, *“rilevato che, in merito al profilo dell'inopponibilità della convenzione PEEP oggetto di disamina, ferme le argomentazioni già espresse in merito all'inopponibilità di suddetta convenzione alla procedura, vanno ritenute ulteriormente condivisibili le argomentazioni relative alla decadenza della convenzione per decorso del ventennio dalla sua stipula ai sensi dell'art. 8 l n. 179/1992, dal che va ribadito, dopo il decorso di venti anni il vincolo si estingue automaticamente senza necessità di affrancazione, con conseguente libera commerciabilità dell'immobile anche nei confronti di qualsiasi soggetto che risulti aggiudicatario di detto immobile nell'alveo della procedura esecutiva”*, ha confermato e chiarito l'inopponibilità della convenzione PEEP alla procedura ed a qualsiasi eventuale futuro aggiudicatario.

La trascrizione di detta convenzione non verrà cancellata con il decreto di trasferimento.

B. Atteso l'intervenuto superamento del termine ultimo per accedere al c.d. “piano casa”, nella specie coincidente con il 31/12/2024, con provvedimento del 20/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto procedersi ad integrazione peritale finalizzata all'aggiornamento della perizia con specifico riguardo alla eventuale sanabilità degli abusi riscontrati a legislazione ad oggi vigente. I relativi costi, come indicati nella tabella depositata dal C.T.U. in data 06/05/2025, sono stati decurtati dal valore di stima.

Lotto 3

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Fabriano (An) in via Carlo Urbani n° 13 (interno 3), composta da un appartamento sito al piano terra costituito da cucina/soggiorno dal quale si accede alla corte esclusiva, camera matrimoniale,

disimpegno e bagno, oltre cantina e posto auto al piano interrato.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 120, particella 1891:

- sub. 39, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 58, rendita € 225,95, piano S1-T,
- sub. 16, categoria C/6, classe 3, mq. 18, superficie catastale totale mq. 20, rendita € 37,18, piano S1.

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 1 (spazio esterno), sub. 5 (androne scale), sub. 2 (spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati), sub. 26 (locale comune).

Situazione urbanistica e catastale: la costruzione non è antecedente all'01.09.1967 e risulta realizzata in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di costruire n° 0041407 del 05.11.2003 - parere favorevole del 21.11.2003,
- Conformità VVF n° 33147/23041 del 28.11.2003,
- 1° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 33003 del 10.10.2005,
- 2° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- 3° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- D.I.A SU IMMOBILE NON VINCOLATO prot. n° 18795 del 23.04.2008,
- Denuncia fine lavori del 03.08.2007,
- Denuncia fine lavori del 27.06.2008,
- Agibilità n° 193, pratica n° 9719623.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sussistono difformità urbanistiche e catastali. Le altezze dei piani interrati non sono allineate con lo stato di fatto e con i documenti depositati presso lo sportello urbanistica del Comune di Fabriano. Gli oneri necessari per la regolarizzazione sono stati stimati dal C.T.U. nella tabella depositata in data 06.05.2025 e sono stati detratti dal prezzo di stima, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15.05.2025.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U., classe "E".

Oneri condominiali: i millesimi di proprietà sono pari a 404,8032, gli oneri annuali per la gestione ordinaria possono essere stimati in circa € 151,02, non sussistono oneri condominiali arretrati.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: 19.047,00 (euro diciannovemilaquarantasette/00),

Offerta minima: € 14.286,00 (euro quattordicimiladuecentoottantasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Lotto 9

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Fabriano (An) in via Carlo Urbani n° 11 (interno 4), composta da un appartamento sito al piano terra costituito da cucina/soggiorno dal quale si accede alla corte esclusiva, camera matrimoniale, disimpegno e bagno, oltre cantina e posto auto al piano interrato.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 120, particella 1891:

- sub. 45, categoria A/2, classe 5, vani 3,5, superficie catastale totale mq. 65, totale escluse aree scoperte mq. 58, rendita € 225,95, piano S1-T,
- sub. 28, categoria C/6, classe 3, mq. 18, superficie catastale totale mq. 19, rendita € 37,18, piano S1.

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 1 (spazio esterno), sub. 6 (androne scale), sub. 3 (spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati), sub. 26 (locale comune).

Situazione urbanistica e catastale: la costruzione non è antecedente all'01.09.1967 e risulta realizzata in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di costruire n° 0041407 del 05.11.2003 - parere favorevole del 21.11.2003,
- Conformità VVF n° 33147/23041 del 28.11.2003,
- 1° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 33003 del 10.10.2005,

- 2° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- 3° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- D.I.A SU IMMOBILE NON VINCOLATO prot. n° 18795 del 23.04.2008,
- Denuncia fine lavori del 03.08.2007,
- Denuncia fine lavori del 27.06.2008,
- Agibilità n° 193, pratica n° 9719623.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sussistono difformità urbanistiche e catastali. Le altezze dei piani interrati non sono allineate con lo stato di fatto e con i documenti depositati presso lo sportello urbanistica del Comune di Fabriano. Gli oneri necessari per la regolarizzazione sono stati stimati dal C.T.U. nella tabella depositata in data 06.05.2025 e sono stati detratti dal prezzo di stima, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15.05.2025.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U., classe "E".

Oneri condominiali: i millesimi di proprietà sono pari a 383,15, gli oneri annuali per la gestione ordinaria possono essere stimati in circa € 147,61. Sussistono oneri condominiali arretrati per € 324,87.

Disponibilità del bene: l'immobile è occupato giusto contratto di locazione opponibile alla procedura con scadenza 30.11.2025. Il canone mensile è pari a € 300,00.

Prezzo base: € 20.855,00 (euro ventimilaottocentocinquantacinque/00),

Offerta minima: € 15.642,00 (euro quindicimilaseicentoquarantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Lotto 27

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato sito a Fabriano (An) in via Carlo Urbani n° 11 (interno 10), composta da un appartamento sito al piano secondo costituito da cucina/soggiorno dal quale è possibile accedere a due lastrici solari di proprietà esclusiva, contrapposti per orientamento, due camere, disimpegno e due bagni, oltre cantina e due posti auto al piano interrato.

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 120, particella 1891:

- sub. 63, categoria A/2, classe 6, vani 5, superficie catastale totale mq. 103, totale escluse aree scoperte mq. 94, rendita € 387,34, piano S1-2,
- sub. 27, categoria C/6, classe 3, mq. 18, superficie catastale totale mq. 20, rendita € 37,18, piano S1,

con diritto ai beni comuni censiti al sub. 1 (spazio esterno), sub. 6 (androne scale), sub. 3 (spazio di manovra e rampa di accesso ai locali interrati), sub. 26 (locale comune).

Situazione urbanistica e catastale: la costruzione non è antecedente all'01.09.1967 e risulta realizzata in forza dei seguenti atti abilitativi:

- Permesso di costruire n° 0041407 del 05.11.2003 - parere favorevole del 21.11.2003,
- Conformità VVF n° 33147/23041 del 28.11.2003,
- 1° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 33003 del 10.10.2005,
- 2° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- 3° VARIANTE PERMESSO A COSTRUIRE PROT n° 52193 del 02.01.2007,
- D.I.A SU IMMOBILE NON VINCOLATO prot. n° 18795 del 23.04.2008,
- Denuncia fine lavori del 03.08.2007,
- Denuncia fine lavori del 27.06.2008,
- Agibilità n° 193, pratica n° 9719623.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Sussistono difformità urbanistiche e catastali. Le altezze dei piani interrati non sono allineate con lo stato di fatto e con i documenti depositati presso lo sportello urbanistica del Comune di Fabriano. Gli oneri necessari per la regolarizzazione sono stati stimati dal C.T.U. nella tabella depositata in data 06.05.2025 e sono stati detratti dal prezzo di stima, giusto provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 15.05.2025.

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.

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica redatto dal C.T.U., classe "E".

Oneri condominiali: i millesimi di proprietà sono pari a 557,943, gli oneri annuali per la gestione ordinaria possono essere stimati in circa € 317,56. Sussistono oneri condominiali arretrati per € 327,13.

Disponibilità del bene: libero.

Prezzo base: € 44.628,00 (euro quarantaquattromilaseicentoventotto/00),

Offerta minima: € 33.471,00 (euro trentatremilaquattrocentosettantuno/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

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 08/07/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente,

ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa 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 minorenni, 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 a Tribunale di Ancona Procedura

Esecutiva Immobiliare n° 299/2021 R.G.E. al seguente IBAN IT36T0870421300000000104239; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n° 299/2021 R.G.E., lotto ... (indicare numero 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

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.**

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 09/07/2026 al 16/07/2026, 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 dell'I.V.A., delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, 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.

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 ad I.V.A. ed 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° 299/2021 R.G.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 01/09/93 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. Roberta Gioia (codice fiscale GIORRT74L57A271H, tel. 3496016764, e-mail: avvrobertagioia@libero.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Pamela Bracalente sito ad Ancona in via Primo Maggio n° 150/B (tel. 071 2900706, e-mail: pamelabracalente@libero.it).

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.

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;



- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a..

Ancona, 27 aprile 2026



Il professionista delegato
Avv. Pamela Bracalente

