

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

Il sottoscritto **Avv. Rita Grazia Anna Latini**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/01/2025 nel procedimento esecutivo **n. 69/2014 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/09/2025 alle ore 10:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO di piena proprietà 1/1 su LOTTO UNICO**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme 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 avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

LOTTO UNICO – IMMOBILI IN LORETO (AN) – APPARTAMENTI E GARAGE, Via Brecce.

Gli immobili oggetto di vendita sono situati all'interno di un piccolo edificio di due piani fuori terra, con sottotetto non praticato, sito in zona periferica, in un quartiere a destinazione residenziale. Vi è nella zona un'ampia varietà di servizi.

I beni in vendita sono:

A) garage sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brecce (al Catasto è indicato il civico n. 37 della vecchia numerazione; la nuova numerazione non ha assegnato nessun civico a questo garage, che ha accesso adiacente al civico 53 dei due appartamenti sotto descritti), **distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 318 sub. 1, categoria C/6, piano T, classe 4, consistenza 28 mq, superficie catastale 31 mq, rendita 57,84 €.**

E' ubicato a piano terra, in una porzione dell'edificio di pianta pressoché quadrata. La superficie netta è di circa 27 mq e la lorda di circa 31 mq, l'altezza del locale è di m 3,30. Come aperture esterne vi sono una finestra e una porta-finestra a quattro ante in legno, quest'ultima per accesso carrabile; una porta a passo d'uomo mette in comunicazione interna detto garage con il vano scala comune. Il pavimento è di tipo ceramico. Il locale è riscaldato con radiatore sottofinestra in ghisa, che fa parte di un unico impianto di riscaldamento per tutto l'edificio, la cui caldaia è posizionata nella centrale termica, accatastata come comune ai due appartamenti ma non a questa unità immobiliare.

Il pavimento di questo garage non è complanare col pavimento dell'appartamento adiacente sub. 2.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre in vendita, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

B) appartamento sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brecce n. 53 (al Catasto è indicato il civico n. 39 della vecchia numerazione), **distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 318 sub. 2, categoria A/3, piano T, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 82 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 82 mq, rendita 194,19 €.**

E' nella porzione restante del piano terra, in posizione rialzata rispetto al garage precedente sub. 1. E' composto da: atrio d'ingresso, bagno, camera con balcone rialzato, locale unico di zona giorno comprendente: zona cucina, zona pranzo e zona soggiorno (diversamente da come rappresentato in planimetria catastale). Non vi è separazione tra zona notte e zona giorno. La superficie netta è di circa 66 mq e la lorda di circa 79 mq, oltre a un balcone rialzato di circa 3 mq; l'altezza degli ambienti è di m 2,84. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala comune con porta vetrata che non ha pretese come separatore visivo, acustico o di sicurezza: si comprende come l'edificio sia nato per essere utilizzato da un massimo di due nuclei familiari strettamente affini tra loro. Il pavimento e il rivestimento del bagno sono di tipo ceramico. Il riscaldamento è con radiatori in ghisa, con la caldaia

di cui si diceva poc' anzi, alimentata a metano e comune con l'appartamento sub. 3. Gli infissi esterni sono in legno d'abete con vetro camera e persiane in legno; le porte interne sono in parte tamburate e in parte con vetrate non antinfortunistiche.

Il pavimento di questo appartamento non è complanare col pavimento del garage adiacente sub. 1.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre in vendita, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta". L'appartamento ha inoltre, in comune con l'altro appartamento della stima, la centrale termica costruita a ridosso dell'edificio, che è stata oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio. Si tratta di un piccolo locale, di circa 3 mq, con altezza minima sottofalda di m 1,80, che ospita la caldaia con relativa impiantistica.

C) appartamento sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brece n. 53 (al Catasto non è indicato il numero civico), **distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 318 sub. 3 graffata con la particella 807, categoria A/3 (X nel pignoramento), piano T-1, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 125 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 122 mq, rendita 242,73 €.**

Questo sub. 3 è ubicato al piano primo e, anche in questo caso, l'accesso avviene dal vano scala comune, con porta vetrata. L'appartamento comprende: atrio d'ingresso, soggiorno/pranzo con balcone, tinello con zona cottura separata, bagno, due camere di cui una con balcone. Pure in questo caso non vi è separazione tra zona notte e zona giorno. La superficie netta è di circa 93 mq e la lorda di circa 110 mq, oltre ai due balconi di complessivi 7 mq circa; l'altezza degli ambienti è di m 3,02. Il pavimento è in graniglia e il rivestimento di bagno e cucina è in ceramica. Le altre finiture e l'impianto di riscaldamento sono uguali all'appartamento sottostante già descritto: infissi esterni in legno d'abete con vetro camera e persiane in legno; porte interne in parte tamburate e in parte con vetrate non antinfortunistiche; radiatori in ghisa e caldaia a metano nella centrale termica comune con il sub. 2.

Vi è poi una piccola tettoia con una strisciolina di terreno (particella 807) poste in adiacenza del confine di proprietà, di complessivi circa 7 mq, con accesso dalla corte comune, oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre in vendita, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

L'appartamento ha inoltre, in comune con l'altro appartamento della stima, la centrale termica costruita a ridosso dell'edificio, che è stata oggetto di concessione in sanatoria per condono edilizio. Si tratta di un piccolo locale, di circa 3 mq, con altezza minima sottofalda di m 1,80, che ospita la caldaia con relativa impiantistica.

D) garage sito nel Comune di Loreto (AN) in via Brece s.n.c., **distinto al Catasto Fabbricati foglio 4 particella 806, categoria C/6, piano T, classe 3, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq,**

rendita 43,90 €.

Si trova a piano terra, all'esterno dell'edificio comprendente le altre tre unità immobiliari appena descritte, in una costruzione isolata e in adiacenza al confine della proprietà. La superficie netta è di circa 23 mq e la lorda di circa 27 mq, l'altezza del locale è variabile - essendo sottofalda - con un minimo di m 2,15. Ha una porta per accesso carrabile e una porta a passo d'uomo, in lamiera zincata con pannellatura nella parte inferiore e vetrata sopra. Il pavimento è di tipo ceramico. La copertura è con pannelli metallici tipo sandwich.

La presente unità immobiliare, al pari delle altre tre in vendita, gode della corte comune perimetrale all'edificio abitativo, pavimentata in porfido ad "opera incerta".

Si segnala l'esistenza, sulla corte comune, di:

- tettoia laterale all'edificio (lato sud-ovest)
- tettoia prospiciente il garage part. 806 (lato sud-est)

non indicate nelle planimetrie catastali.

Tutti gli immobili di cui sopra vengono posti in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà 1/1.

Il CTU ha ritenuto non conveniente suddividerli in lotti, preferendo mantenerli unitariamente in vendita, poiché i quattro immobili hanno impianti tecnologici interconnessi tra loro (scarichi, fognie, idrico, elettrico, metano, caldaia unica), oltre un vano scala necessariamente comune per l'accesso ai due appartamenti e l'assenza, invece, di accessi indipendenti, per cui esiste una conformazione di tipo condominiale, anche per quanto riguarda la corte perimetrale.

Parti comuni

Le parti comuni, in assenza di elaborato planimetrico con elenco subalterni, sono indicate nelle planimetrie catastali e sono: corte perimetrale, locale centrale termica e vano scala.

Situazione catastale

Riferisce il CTU che le planimetrie catastali dei due garage risultano conformi con la situazione reale, mentre le planimetrie dei due appartamenti presentano imperfezioni più o meno lievi nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture.

Situazione urbanistica

Urbanisticamente la zona è di completamento B3, con vincolo idrogeologico di cui al Regio Decreto del 1923.

Il CTU in sede di accesso agli atti urbanistici del Comune di Loreto, effettuato in data 27 dicembre 2021, non ha reperito alcun titolo abilitativo, licenza, concessione o permesso di costruire riguardante la costruzione dell'edificio, salvo due dichiarazioni di abitabilità rilasciate dal Comune di Loreto con relative dichiarazioni di esecuzione lavori, sempre emesse dal Comune medesimo. Vi è, poi, una sanatoria da condono edilizio.

Eccoli in dettaglio:

- istanza del 04.09.1962 “per il rilascio del certificato di abitabilità di una porzione (I piano) di casa eretta in via Brece di Loreto durante il periodo 17.05.1961-30.07.1962, costituita di piani I vani 5 nonché accessori di bagno, corridoi, gabinetto, ecc.”;
- certificazione di abitabilità dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 20.09.1962;
- certificato del Direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 25.10.1962;
- dichiarazione di abitabilità del 25.10.1962 a firma del Sindaco del Comune di Loreto;
- istanza del 30.10.1963 di Mazzoni Renato “per ottenere il certificato di abitabilità della porzione di casa di civile abitazione a piano terra costituita di vani 4 nonché accessori eretta durante il periodo 17.05.1961-30.04.1963”;
- certificazione di abitabilità dell'Ufficiale Sanitario del Comune di Loreto del 14.01.1964;
- certificato del Direttore dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto datato 28.01.1964;
- dichiarazione di abitabilità del 28.01.1964 a firma del Sindaco del Comune di Loreto;
- concessione edilizia in sanatoria n. 255/47-85 del 08.08.1992 (condono edilizio) per costruzione di un garage, tettoia, centrale termica per complessivi 33,79 mq..

Il CTU fa notare che a tale pratica sono state allegate le planimetrie catastali del 18.03.1987, tutt'ora ufficiali.

Riferisce il CTU che l'esistenza della documentazione di cui sopra impedisce di passare alla conclusione che trattasi di opere abusive non esistendo un'autorizzazione propedeutica alla costruzione. Perlomeno non l'edificio, il garage part. 806 con la piccola tettoia adiacente part. 807, la centrale termica. Sono questi, difatti, tutti immobili la cui presenza è rilevabile nel fascicolo del condono edilizio del 1986 presente agli atti del Comune di Loreto (assimilabile a “titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento”), fascicolo contenente le stesse planimetrie catastali scaricabili oggi dall'Agenzia delle Entrate.

L'irregolarità contestabile agli appartamenti è qualche difformità nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture, tuttavia regolarizzabile con una pratica urbanistica in sanatoria.

Prosegue invece il CTU che non risultano presenti, in nessun documento urbanistico:

- la tettoia laterale all'edificio (lato sud-ovest)
- la tettoia prospiciente il garage part. 806 (lato sud-est)

che vanno pertanto considerate non autorizzate. Né sono autorizzabili senza incorrere in denuncia alla Procura della Repubblica per essere state eseguite senza deposito strutturale ai sensi della legge sismica. Ne consegue che l'unica sorte possibile per tali tettoie è la rimozione, per cui l'eventuale acquirente dovrà spendere per disfarsene.

Di seguito i costi quantificati dal CTU per procedere con le opere di cui sopra:

- spese per la regolarizzazione urbanistica in accertamento di conformità (cioè in sanatoria) delle difformità nella divisione interna e nella posizione/dimensione di aperture degli appartamenti, compresi diritti di segreteria, sanzioni e onorario del tecnico: **circa 3.300 €**;

- spese per la regolarizzazione catastale degli appartamenti, con relativi bolli e onorario del tecnico: **circa 1.700 €**;

- spese per la rimozione delle due tettoie non autorizzate, con trasporto a discarica e quanto altro necessario **circa 5.500 €**;

L'importo totale previsto a carico del futuro acquirente sarà, pertanto, di circa 10.500 €; di tali somme il CTU ha già tenuto conto, a decurtazione, nella stima finale e quindi nella formazione del prezzo base.

Dalle certificazioni del Comune di Loreto si evince che la costruzione dell'edificio è stata ultimata il 30.04.1963, mentre il garage separato dall'edificio (part. 806), la tettoia (part. 807) e la centrale termica sono state costruite nel 1966.

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.

Stato di occupazione

Tutti gli immobili sono occupati dal debitore esecutato, che vi risiede.

Attestato di prestazione energetica

Esistente: la classe energetica risultante dai calcoli e dalla certificazione è, per entrambi gli appartamenti, classe G.

Prezzo base: € 289.855,00 (Euro duecentoottantanovemilaottococinquantacinque/00);

Offerta minima: € 217.391,00 (Euro duecentodiciassettemilatrecentonovantuno/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/00)

ASTE GIUDIZIARIE®
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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 29/09/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un 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, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del 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 "TRIB AN ES IMM 69 ANNO 2014" al seguente **IBAN: IT55F0103021200000001033784**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 69/2014 R.G.E., 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 30/09/2025 al 07/10/2025, ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e 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 al pagamento delle 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 "TRIB AN ES IMM 69 ANNO 2014"; 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 Avv. Maria Silvia Galmozzi, con Studio in Via Totti 7, 60131 Ancona (AN), Telefono 0712072584 – 0712074906, e Studio in Via Matteotti 52, 60022 Castelfidardo (AN), Telefono 0717825293, E-mail galmozzimariasilvia@gmail.com, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere ottenute dal Delegato alla vendita Avv. Rita Grazia Anna Latini, con Studio in Via Pasquinelli 2/A (scala 4), 60035 Jesi (AN), Telefono 0731212782, Fax 0731212797, E-mail ritagrazia.latini@virgilio.it, PEC ritagraziaanna.latini@pec-ordineavvocatiancona.it.

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

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

telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00)
– email: garaimmobiliare@astalegale.net.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e bakeka.it, subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Jesi li, 11/06/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Rita Grazia Anna Latini

