

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

La sottoscritta Avv. Arianna Catena del Foro di Ancona, C.F. CTNRNN85D55H211A, professionista delegato alla vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona in data 23 aprile 2024 nella procedura esecutiva n. 71/2023 **R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 22 gennaio 2026 alle ore 10:00**, si procederà all'esperimento per la vendita telematica in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 del 26 febbraio 2015, n. 32.

I beni immobili saranno posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985, come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 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 del bene.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina degli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA SUDDIVISI IN LOTTI.

LOTTO N. 1

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato commerciale, con destinazione d'uso ad uffici, sita in Comune di Jesi (AN) Via Don Rettaroli Arduino n. 13, costituita da ufficio posto al piano primo, il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati di detto Comune al Foglio 53, particella 1021, subalterno 9, piano 1, categoria D/8, rendita catastale euro 3.154,50.

Il cespite pignorato è stato generato dalla soppressione dell'immobile identificato al N.C.E.U. del Comune di Jesi (AN) al Foglio 53, particella 1021, subalterno 4, categoria C/3.

Il compendio di cui alla presente procedura fa parte di un più ampio fabbricato (capannone), composto da sei unità immobiliari, disposto su due piani fuori terra ed è ubicato in una zona periferica del Comune di Jesi con prevalenza di attività economiche, a circa due chilometri dal centro di Jesi.

Come indicato nella perizia di stima del 05.02.2024, si accede al bene pignorato sia attraverso una rampa carrabile, posta nel prospetto nord del fabbricato, con avvio nell'area urbana contraddistinta con il sub. 11 di proprietà della stessa ditta sia attraverso una scala esterna, posta nel prospetto sud del fabbricato, con avvio nel B.C.N.C contraddistinto con il sub. 13. Il cancello carrabile per accedere nella sopracitata area urbana sub. 11 e, quindi, nell'immobile pignorato insiste sulle particelle contraddistinte al N.C.T. del Comune di Jesi al foglio 53 mappali 1198 e 1201 di proprietà della stessa ditta.

L'unità immobiliare si compone internamente di: due ingressi, dieci disimpegni (compresi gli anti bagno), cinque W.C. e dodici uffici di varie dimensioni.

Completano l'immobile una scala esterna di accesso, posta nel prospetto sud del fabbricato ed una rampa di accesso carrabile, posta nel prospetto nord del fabbricato, per una superficie convenzionale complessiva di 726,92 mq.

L'esperto dà atto che il cespite pignorato, alla data del sopralluogo, si presenta in un mediocre stato di conservazione e che nello stesso sono state iniziate opere di manutenzione straordinaria non portate a termine e non autorizzate con una pratica edilizia dal Comune di Jesi.

L'esperto riferisce che gli impianti (elettrico, idrico e gas) non sono a norma e non sussistono le relative Dichiarazioni di Conformità. I costi ipotizzati per la messa a norma degli stessi sono stati decurtati dal valore di stima del cespite.

Ai sensi del D.lgs. 192/2005 e del D.L. 63/2013 è presente agli atti della procedura l'attestato di prestazione energetica (APE), Classe energetica G.

Il custode giudiziario, nella relazione depositata in atti il 22.04.2024, evidenzia che le passività ambientali riscontrate dall'esperto stimatore in sede di sopralluogo sono state asportate.

Confini: a nord sub. 11, a sud sub. 13, a est sub. 11 e sub. 12, a ovest sub. 13.

Beni comuni

L'unità immobiliare viene venduta con la quota proporzionale di comproprietà sulle parti dell'intero fabbricato comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c. Come risulta dall'elaborato planimetrico e dall'elenco dei subalterni assegnati, allegati alla perizia di stima, sono beni comuni i subalterni 13 (B.C.N.C. corte) e 14 (B.C.N.C.) della particella 1021, Foglio 53.

Servitù

L'esperto stimatore dà atto che non sussistono servitù gravanti sull'unità immobiliare pignorata, ma rappresenta che per poter accedere al compendio pignorato si devono attraversare le seguenti unità immobiliari di proprietà della stessa ditta che non sono oggetto di pignoramento:

- 1) N.C.E.U. foglio 53 particella 1021 sub. 11;
- 2) N.C.T. foglio 53 particella 1198;
- 3) N.C.T. foglio 53 particella 1201.

Sarà onere dell'aggiudicatario provvedere a propria cura e spese alla costituzione di una servitù di passaggio pedonale e carrabile.

Situazione urbanistica e catastale:

L'esperto stimatore riferisce che dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Jesi (AN), il fabbricato dove è posta l'unità immobiliare pignorata ricade all'interno della Z.T.O. "Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE2.2", normata dall'art. 31 delle N.T.A.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

In particolare, l'esperto stimatore ha riscontrato le seguenti difformità:

- diversa distribuzione interna dei locali;
- diversa altezza interna riscontrata in più locali dovuta alla rimozione della controsoffittatura all'interno degli stessi;
- realizzazione di una porta finestra, nella parete est, con apertura verso il ballatoio della rampa di accesso al piano primo;
- realizzazione di una finestra nella parete sud al piano primo;
- chiusura di sette singole finestre, sul nastro di finestre, nella parete ovest al piano primo;
- chiusura di tre singole finestre, sul nastro di finestre, nella parete est al piano primo.

Non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo elaborato planimetrico agli atti, avendo il perito riscontrato che nello stesso non è rappresentato l'ampliamento realizzato al piano terra in aderenza al sub. 8, autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 2013P0280 del 20/03/2013.

Nella determinazione del valore finale di stima del cespite l'esperto stimatore ha tenuto conto degli oneri necessari per la regolarizzazione delle su descritte difformità.

Situazione edilizia:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Agli atti del Comune di Jesi risultano i seguenti permessi edilizi:

a) concessione n. 88019 del 12.03.1988 (costruzione di un capannone artigianale con annessi uffici nel PIP), variata con le seguenti concessioni:

- n. 89029/4 rilasciata il 27.05.1989;

- n. 89029/5 rilasciata il 27.05.1989;

- n. 89041/4 rilasciata l'8.07.1989 cui è seguito il certificato di agibilità n. 117 del 06.10.1989;

b) concessione n. 90001/49 rilasciata l'1.02.1990 (variazione della destinazione d'uso di un locale magazzino a negozio) variata con la concessione n. 90025/19 del 05.06.1990, cui è seguita l'autorizzazione di agibilità n. 242 del 16.04.1991;

c) concessione n. 91047/2 rilasciata l'8.11.1991 (costruzione di una scala esterna all'opificio);

d) autorizzazione n. 94012/52 del 04.07.1994 (installazione di un'insegna pubblicitaria nella corte);

e) DIA n. 96100/03 del 09.10.1996 (modifiche interne e piccole modifiche di prospetto in un opificio, ai sensi del D.L. n. 30 del 24/01/1996, art. 9, comma 7, lettera A);

f) DIA n. 97079/16 del 18.11.1997 (opere di manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 2, comma 60, punto 7, lettera A della Legge n. 662 del 23/12/1996);

g) autorizzazione n. 99016/90 rilasciata il 12.04.1999 (installazione insegne su palo);

h) DIA n. 00043/06 del 28.06.2000 (costruzione recinzione);

i) DIA n. 01064/52 del 22.11.2001 (modifiche interne al piano primo);

l) DIA n. 02013/04 del 23.03.2002 (modifiche interne al piano primo ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);

m) DIA n. 02019/37 del 18.04.2002 (modifiche interne al piano primo ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996);

n) DIA n. 2003P0021 del 19.07.2003 (opere ai sensi dell'art. 2, comma 60, Legge n. 662 del 23/12/1996, piano terra);

o) DIA n. 2008P0801 del 09.09.2008 (modifiche interne al piano primo);

p) comunicazione cambio di destinazione d'uso senza opere n. 2009P0067 del 30.01.2009 dell'unità immobiliare sita al piano primo;

q) permesso di costruire in sanatoria n. 2013P028 del 28.03.2013 (ampliamento edificio a destinazione commerciale in via Rettaroli Don Arduino n. 13);

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione

edilizia (Comunicazione Cambio di Destinazione D'Uso Senza Opere n. 2009P0067 del 30/01/2009 dell'unità immobiliare sita a Jesi in Via Don A. Rettaroli n. 13 – piano primo –).

Nella determinazione del valore finale di stima del cespite l'esperto stimatore ha tenuto conto degli oneri necessari per la regolarizzazione delle su descritte difformità.

Il tutto come risulta e meglio precisato nella relazione di stima depositata in atti e pubblicata nei siti internet di seguito indicati, qui per intero richiamata e alla quale si rimanda integralmente.

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

Disponibilità del bene: libero.

BASE DI OFFERTA.

Prezzo base: € 382.500,00 (Euro trecentottantadue milacinquecento/00)

Offerta minima: € 286.875,00 (Euro duecentottantaseimilaottocentotrentacinque/00) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (Euro tremila/00)

INIZIO GARA: 22 gennaio 2026 ore 10:00

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 dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente), 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 21 gennaio 2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato il regime patrimoniale della famiglia; se coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. 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; se l'offerente agisce quale rappresentante legale di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- 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 fino (del) al 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, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare, 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: **Trib. Ancona 71/2023**, al seguente **IBAN IT82Z0306937381100000004350**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 71/2023 R.G.E., lotto n. 1, 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 sarà effettuato 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 **unica offerta valida** si procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" come sopra indicato, il bene verrà aggiudicato all'unico offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), il bene verrà aggiudicato, salvo che:

- il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo maggiore con una nuova vendita in ragione di circostanze specifiche e concrete;
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Gara tra gli offerenti

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 da parte del professionista Delegato e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista ha avviato la gara.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Il giorno di scadenza della gara, all'esito 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, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge che saranno a carico dell'aggiudicatario, oltre IVA se dovuta per legge.

Come previsto dall'art. 585, comma 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. Ancona 71/2023"; 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, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c.

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Patrizia Gambini, (C.F. GMBPRZ66R50A271S), (tel. 071.2075166/071.2070043, email: pg@studiobarigelletti.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato alla vendita, Avv. Arianna Catena sito in Castelfidardo (AN), Via IV Novembre n. 29b (tel.-fax. 071.7131424).

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE che può essere contattato all'indirizzo email: staff.ancona@astegiudiziarie.it. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di

iscrizione e di partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

(dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) - email: assistenza@astetelematiche.it.

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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita telematica unitamente alla perizia di stima nonché del virtual tour 360° 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 e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima sul sito internet www.astalegale.net;
- 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.

Castelfidardo, 31 ottobre 2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Arianna Catena