

TRIBUNALE DI ANCONA
Esecuzioni Immobiliari**Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. e ss. modifiche****Esecuzione immobiliare n. 75/2024 R.G.E.**

Il sottoscritto Avv. Michela Mancini C.F. MNCMHL76A53E388U, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 30.12.2024 nel procedimento esecutivo n. 75/2024 R.G. Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

Che il giorno **09 OTTOBRE 2025 alle ore 10.30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1**; il giorno **09 OTTOBRE 2025 alle ore 10.45** all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 2**; tramite la piattaforma www.astetelematiche.it; lotti 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 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.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

1

A) Diritto di piena proprietà LOTTO 1

Trattasi di un'abitazione ubicata a Montemarciano (AN) Via Gabella n. 40, piano T; detta è compresa in un fabbricato bifamiliare che si eleva su di un lotto di terreno della superficie complessiva di mq. 205,00 compresa l'area di sedime dell'edificio.

Per accedere al fabbricato si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà dell'esecutato e di altri. La costruzione è stata ultimata nell'anno 2000 ed è realizzata con struttura portante in muratura con blocchi di laterizio alveolato semipieno rifinita esternamente con intonaco al civile; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate.

L'abitazione occupa interamente il piano Terra.

Le pareti sono completamente libere e prospettano sul marciapiede comune sub. 1 ad eccezione di una piccola porzione del lato sud/est posta a confine con il garage p.lla 483 sub. 4 di proprietà dell'esecutato e altri.

L'abitazione ha superficie di mq. 132 circa, altezza di m. 2,70 e è suddivisa in: soggiorno, cucina, studio, disimpegno zona notte, due bagni e tre camere. Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi in alluminio completi di vetro camera; zanzariere; persiane in alluminio; pavimenti in ceramica; porte in legno tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia alimentata a metano posta all'esterno. I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica. Il primo bagno è attrezzato con vasca idromassaggio, bidet, vaso e lavabo; l'altro con doccia, vaso e lavabo.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non risultano degni strutturali.

DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI

L'impianto termico è autonomo con caldaia murale a metano installata all'interno. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e quello elettrico risultano in buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- Fg. 17, part. 379, sub 2 cat A2, CL. 3, consistenza 7 vani; mq 136, rendita 614,58 euro; piano T

CORRISPONDENZA URBANISTICO - CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

PARTI COMUNI: bene comune non censibile è il marciapiedi p.lla 379 sub. 1

SERVITU': il fabbricato bifamiliare sul quale insiste il qui immobile usufruisce della corte p.lla 483 sub. 1. Pertanto, per accedere a detto fabbricato si dovrà costituire a favore delle dette unità immobiliari, con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti, servitù di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non e' antecedente al 1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie: 1) permesso di costruire n. 23 del 02/03/1995 prot. 14977 pratica n. 353/94;

2) permesso di costruire in variante n. 59 del 01/12/1997, prot. 8523 pratica n. 92/1997;

Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE); non esistono nemmeno le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico termico e idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

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.

Prezzo base: € 69.300,00 (sessantanovemilatrecento/00)

Offerta minima: € 51.975,00 (cinquantunomilanovecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

LA VENDITA NON E' SOGGETTA A IVA.

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.

B) Diritto di piena proprietà LOTTO 2

Trattasi di un'abitazione ubicata a Montemarciano (AN) Via Gabella n. 40, piano primo e secondo; detta è compresa in un fabbricato bifamiliare che si eleva su di un lotto di terreno della superficie

complessiva di mq. 205,00 compresa l'area di sedime dell'edificio.

Per accedere al fabbricato si deve attraversare la corte p.lla 483 sub. 1 di proprietà dell'esecutato e di altri. La costruzione è stata ultimata nell'anno 2000 ed è realizzata con struttura portante in muratura con blocchi di laterizio alveolato semipieno rifinita esternamente con intonaco al civile; solai in latero-cemento; copertura a due falde inclinate.

L'abitazione occupa interamente il piano Primo e Secondo/sottotetto.

Le pareti sono completamente libere e prospettano sul marciapiede comune sub. 1 ad eccezione di una piccola porzione del lato sud/est posta a confine con il garage p.lla 483 sub. 4 di proprietà dell'esecutato e altri.

L'abitazione ha accesso al primo piano tramite una scala esterna; ha superficie coperta di mq. 132 circa, altezza di m. 2,70 e è suddivisa in: cucina-soggiorno, ripostiglio, disimpegno zona notte, due bagni e tre camere. A ridosso delle pareti libere Nord/est e sud/ovest si trovano inoltre due balconi della superficie complessiva di mq. 17,00 circa. Pertinenza dell'abitazione è la soffitta ubicata al piano secondo/sottotetto accessibile tramite una botola con scala retrattile posta nel disimpegno. Ha superficie coperta di mq. 132,00 ed altezza variabile da m. 1,75 a m. 0.30. E' suddivisa in 4 ambienti ed è completamente grezza ad eccezione dell'impianto elettrico.

Tutti gli ambienti sono rifiniti con pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati; infissi in alluminio completi di vetro camera; zanzariere; persiane in alluminio; pavimenti in ceramica; porte in legno tamburato e impiallacciato, impianti tecnologici con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è autonomo con corpi scaldanti in ghisa e caldaia alimentata a metano posta all'esterno. I bagni hanno le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica. Il primo bagno è attrezzato con vasca, bidet, vaso e lavabo; l'altro con bidet, vaso e lavabo.

STATO CONSERVATIVO

L'abitazione si trova in discreto stato di conservazione e manutenzione. Non risultano degradi strutturali.

DOTAZIONE DEGLI IMPIANTI

L'impianto termico è autonomo con caldaia murale a metano installata all'interno. L'impianto di riscaldamento, l'impianto idrico-sanitario e quello elettrico risultano in buono stato di manutenzione.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta identificato al Catasto Fabbricati come segue:

- Fig. 17, part. 379, sub 3 cat A2, CL. 3, consistenza 7,5 vani; mq 203, rendita 658,48 euro; piano 1

CORRISPONDENZA URBANISTICO - CATASTALE

La planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate non rappresenta l'attuale stato

dei luoghi. La scala esterna di collegamento tra il piano terra e primo è stata realizzata con rampa a L e non orizzontale. La superficie del bagno posto sulla parete nord/ovest è stata ampliata riducendo quella del corridoio- disimpegno modificando il divisorio tra i due vani.

L'esatta conformazione dell'abitazione è quella riportata e visibile nell'elaborato grafico allegato. La planimetria dell'abitazione dovrà essere aggiornata all'Ag. delle Entrate mediante presentazione nuova planimetria catastale; inoltre dovrà essere regolarizzata mediante deposito di una SCIA in sanatoria, pagando relativa sanzione.

PARTI COMUNI: bene comune non censibile è il marciapiedi p.lla 379 sub. 1

SERVITU': il fabbricato bifamiliare sul quale insiste il qui immobile usufruisce della corte p.lla 483 sub. 1. Pertanto, per accedere a detto fabbricato si dovrà costituire a favore delle dette unità immobiliari, con oneri a carico dei titolari dei fondi dominanti, servitù di passaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi senza titolo.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non e' antecedente al 1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Il fabbricato bifamiliare è stato realizzato sulla scorta dei progetti assentiti con le seguenti pratiche edilizie: 1) permesso di costruire n. 23 del 02/03/1995 prot. 14977 pratica n. 353/94;

2) permesso di costruire in variante n. 59 del 01/12/1997, prot. 8523 pratica n. 92/1997;

Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE); non esistono nemmeno le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico termico e idrico.

VINCOLI E ONERI CONDOMINIALI:

non sono presenti vincoli e oneri condominiali.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

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.

Prezzo base: € 87.000,00 (ottantasettemila/00)

Offerta minima: € 65.250,00 (sessantacinquemiladuecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

LA VENDITA NON E' SOGGETTA A IVA.

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/ www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate entro le ore 12:00 del giorno 08/10/2025, 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, 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, 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 75 DEL 2024" al seguente **IBAN**

IT88T0103002600000001746530, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Per partecipare alla vendita asincrona telematica relativa al LOTTO 1 il bonifico dovrà avere causale "Proc. Esecutiva n. 75/2024 R.G.E., LOTTO 1 - VERSAMENTO CAUZIONE";

per partecipare alla vendita asincrona telematica relativa al LOTTO 2 il bonifico dovrà avere causale "Proc. Esecutiva n. 75/2024 R.G.E., LOTTO 2 - VERSAMENTO CAUZIONE";

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni:**

- dal 09/10/2025 al 16/10/2025 e terminerà alle ore 12:00 per il LOTTO 1;

- dal 09/10/2025 al 16/10/2025 e terminerà alle ore 12:15 per il LOTTO 2.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); **nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, 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 75 DEL 2024"; 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. 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 l'Istituto Vendite Giudiziarie domiciliato in Monsano (AN), Via Cassolo n. 35 - Tel: 0731 60914 - 605180 - 605542 - Mail: info@ivgmarche.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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 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. nell'ordinanza di delega e nella circolare integrativa dell'ordinanza di delega per la pubblicità delle vendite ex art. 490 c.p.c. depositato in Canc. il 09.01.2025:

- 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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia di stima (corredata di fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.casa.it; www.idealista.it; www.bakeca.it e www.subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

Ancona li 07.07.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Michela Mancini



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®