

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570, 591 bis c.p.c.**Modalità telematica asincrona – Delegato Avv. Jenny Felici**

Il sottoscritto Avv. Jenny Felici (codice fiscale FLCJNY87C66F522D), appartenente all'Ordine degli Avvocati di Fermo, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 18.03.2022 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. 86/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno **11 dicembre 2025 alle ore 10:15 per il lotto 1, alle ore 10:30 per il lotto 2**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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.

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

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) di appezzamento di terreno edificabile con fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo sito nel Comune di Ancona (An), Frazione Aspio, snc. Identificati al catasto Fabbricati del predetto Comune al foglio 139 particella 364 sub. 4, categoria F/3, piano S1-T, particella 364 sub. 5, categoria F/1, consistenza 2409 mq, piano T, al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 139 particella 209, superficie 116 mq, qualità semin arbor, classe 2, reddito dominicale € 0,57; reddito agrario € 0,63. Il fabbricato in corso di costruzione allo stato grezzo consta di un piano interrato e di un piano terra. L'accesso all'area avviene tramite strada di lottizzazione, non ricadente tra i beni della procedura. Tramite una scala in c.a. si raggiunge la quota del piano terra. Il fabbricato allo stato grezzo si trova in discrete condizioni di conservazione; presenta pareti contro terra in c.a. al piano seminterrato e travi e pilastri che realizzano l'impalcato del piano terra e della copertura con solai in laterocemento. La restante parte dell'area, sulla quale si sarebbe dovuto realizzare un ulteriore fabbricato analogo a quello in corso di costruzione, risulta invasa da una folta vegetazione.

L'area si trova in frazione Aspio, una zona extraurbana, sita a confine con il Comune di Osimo ed il Comune di Camerano, a circa 2 Km dalla zona Commerciale e dal casello autostradale di Ancona Sud. La frazione presenta un insediamento urbano risalente agli anni '50, con edificazioni di tipo economico-popolare, ed una zona residenziale di recente espansione, con fabbricati di tipo a schiera o quadrifamiliari.

L'appezzamento di terreno, censito al Foglio 139 del Comune di Ancona, confina a Nord con le particelle nn.206 e 216, ad Est con le particelle nn.216, 85 e 211, a Sud con le particelle nn.339, 340 e 343 e con la particella 337e ad Ovest con le particelle nn.322 e 323.

Il C.T.U. riferisce che la particella censita al Foglio 139 Mappale 364 Sub.1 BCNC (ingresso garage e spazi di manovra) è comune ai Sub. 2-3-4.

Il C.T.U. riferisce che non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione urbanistica e catastale: Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. In riferimento alla particella di cui al foglio 139 particella 209 si precisa che in mappa è ancora riportato erroneamente il fabbricato rurale demolito.

Il C.T.U. fa presente che all'interno dell'area ci sono due immobili (locali allo stato grezzo al piano seminterrato) in categoria F/3 (in corso di costruzione) di proprietà di terzi, nello specifico foglio 139 particella 364 sub. 2 e foglio 139 particella 364 sub. 3.

Normativa urbanistica indicata dal C.T.U. nella perizia: l'immobile ai sensi del PRG vigente del Comune di Ancona approvato con Delibera della Giunta Regione Marche del 28/12/1993 pubblicato sul BUR Marche n.7 del 03/02/1994 ricade nella seguente zona ZTO - Zona C - T2.

Gli interventi urbanisti ammessi sono normati dai seguenti articoli:

- Art.70 Area progetto nuovi insediamenti
- Area progetto APL 32-A1.

Regolarità edilizia indicata dal C.T.U. nella perizia: Il bene immobile è di un Piano di lottizzazione convenzionato di iniziativa privata denominato APL 32-A1; sull'area il Comune di Ancona ha rilasciato i seguenti atti abilitativi:

- Permesso di Costruire n. 213/2009 per "Realizzazione di strada di accesso alla lottizzazione APL 32 - A1 in frazione Aspio";
- Permesso di Costruire n.141/2010 per "Realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria alla APL 32-A1 in frazione Aspio";
- Permesso di Costruire n.262/2011 per l'intervento di "Costruzione di due edifici a schiera con quattro appartamenti ognuno APL 32" ubicato in frazione Aspio.

La realizzazione della struttura è stata autorizzata mediante:

- Deposito n.305/12 per "Costruzione di due villette a schiera in c.a. quadrifamiliari con relativi annessi e garages interrati";
- Deposito n.424/14 per "Costruzione di due villette a schiera in c.a. quadrifamiliari con relativi garages interrati - prima variante.

Il C.T.U. riferisce che circa le opere di urbanizzazione primaria quelle per il piano PPE ammontano ad € 105.883,33, mentre quelle per il piano PEEP ad € 85.813,64; le opere di urbanizzazione primaria realizzate ad oggi ammontano ad € 45.760,52.

Si rimanda alla perizia di stima in atti per ogni ulteriore informazione.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Ape: non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

Prezzo base: € 266.250,00 (euro duecentosessantaseimiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima: € 199.687,50 (euro centonovantanovemilaseicentottantasette/50) 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: 11 dicembre 2025 ore 10:15

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.

LOTTO 2

Piena proprietà (1/1) di appezzamento di terreno edificabile destinato a PEEP sito nel Comune di Ancona (An), in Frazione Aspicio. Identificato al catasto Terreni del predetto Comune al foglio 139 particella 341, superficie 819 mq, qualità vigneto, classe 1, reddito dominicale € 9,73; reddito agrario € 5,08, particella 400 superficie 535 mq, qualità semin arbor, classe 2, reddito dominicale € 2,62; reddito agrario € 2,90 e particella 402, superficie 207 mq, qualità semin arbor, classe 2, reddito dominicale € 1,02; reddito agrario € 1,12. L'area si trova in frazione Aspicio, una zona extraurbana, sita a confine con il Comune di Osimo ed il Comune di Camerano, a circa 2 Km dalla zona Commerciale e dal casello autostradale di Ancona Sud. La frazione presenta un insediamento urbano risalente agli anni '50, con edificazioni di tipo economico-popolare, ed una zona residenziale di recente espansione, con fabbricati di tipo a schiera o quadrifamiliari.

I confini delle particelle formanti il lotto 2: part. 403 (destinata a parcheggio); part. 338, 342 e 335 da destinarsi a strada pubblica; part. 330, part. 81 (scuola), part. 401 (da destinare a verde pubblico), part. 398 (verde generico).

L'appezzamento si estende per una superficie di mq 1.561, con possibilità di edificare 636 mq di superficie utile fuori terra.

Attualmente il terreno è incolto ed invaso da una folta vegetazione ad eccezione della strada di accesso al lotto che risulta tracciata e presenta uno strato di stabilizzato.

Il C.T.U. riferisce che la lottizzazione APL32-piano PEEP prevede la realizzazione di due palazzine con quattro e sei appartamenti su due piani fuori terra ed un piano seminterrato con cantine e garages.

Situazione urbanistica e catastale. Normativa urbanistica indicata dal C.T.U. nella perizia: l'immobile ai sensi del PRG vigente del Comune di Ancona approvato con Delibera della Giunta Regione Marche del 28/12/1993 pubblicato sul BUR Marche n.7 del 03/02/1994 ricade nella seguente zona ZTO - Zona C – T2. Gli interventi urbanisti ammessi sono normati dai seguenti articoli:

- Art.70 Area progetto nuovi insediamenti
- Area progetto APL 32-A1.

Regolarità edilizia indicata dal C.T.U. nella perizia: Il bene immobile è oggetto della Lottizzazione APL 32 località Aspigo di Ancona; sull'area il Comune di Ancona ha stipulato due convenzioni:

- "Convenzione relativa all'attuazione del piano di lottizzazione di iniziativa privata P.P.E. APL 31- A1 Frazione Aspigo" con Atto Notaio Rep. n. 65003, Raccolta n. 20331 del 31/07/2009. La Convenzione assegnava il diritto di proprietà dell'area censita al Fgl.139 particelle nn.334, 341, 336, 338 e 335.
- "Assegnazione [...] di area ricadente dell'APL32 – A1 dell'Aspigo in regime di proprietà e realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo degli oneri" con Atto Notaio Rep. n. 65002, Raccolta n. 20330 del 31/07/2009.

Con Delibera n.297 del 17705 /2016 la Giunta Comunale adottava la variante al piano per l'edilizia economica popolare (PEEP) APL32-A1 Aspigo; alla scadenza della pubblicazione il 11/08/2016 non pervenivano osservazioni. La variante veniva trasmessa alla Provincia di Ancona il 13/06/2016 la quale, non in assenza di opposizioni, con Decreto n.151 del 04/08/2016 ne disponeva l'archiviazione.

La Giunta Comunale con atto n.632 del 25/10/2016 approvava la variante al piano di edilizia residenziale pubblica APL32-A1 località Aspigo; il 13/11/2016 l'atto è diventato esecutivo. L'edificazione dei fabbricati non è mai iniziata e ad oggi non ci sono permessi di costruire rilasciati sull'area.

Il C.T.U. riferisce che circa le opere di urbanizzazione primaria quelle per il piano PPE ammontano ad € 105.883,33, mentre quelle per il piano PEEP ad € 85.813,64; le opere di urbanizzazione primaria realizzate ad oggi ammontano ad € 45.760,52.

Si rimanda alla perizia di stima ed integrazione della stessa in atti per ogni ulteriore informazione.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 52.500,00 (euro cinquantaduemilacinquecento/00).

Offerta minima: € 39.375,00 (euro trentanovemilatrecentosettantacinque/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

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

Inizio gara: 11 dicembre 2025 ore 10:30

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.

I soggetti che potranno formulare offerte per il LOTTO 2 con le modalità sotto indicate, sono esclusivamente i soggetti indicati dall'art. 2 comma 1 lettere a), b), c), d) del

Regolamento di Assegnazione delle Aree Pubbliche approvato con DC n. 47/2003, il quale prevede: “Art.2 Soggetti attuatori

1. Possono partecipare all’assegnazione i seguenti soggetti attuatori:

a) Enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore, quali I.A.C.P. e Comune, sulla base dei propri programmi d’investimento;

b) Società Cooperative edilizie a proprietà indivisa, Società Cooperative edilizie miste, Società Cooperative edilizie a proprietà individuale, Consorzi di Cooperative; Le Cooperative Edilizie sono ammesse purché iscritte all’Albo Nazionale delle Cooperative (art.13, L. 59/92) e composte da Soci prenotatari, in numero almeno pari agli alloggi richiesti ed in possesso dei requisiti soggettivi di cui all’art.6. Le Cooperative Edilizie, inoltre, devono allegare copia dell’ultimo bilancio depositato. I Consorzi di Cooperative devono essere composti da Cooperative in possesso dei requisiti di cui sopra.

c) Imprese di costruzione e loro Consorzi. Le Imprese devono essere in possesso della certificazione relativa alla vigente legislazione antimafia. I Consorzi d’Imprese sono ammessi purché l’Impresa capofila risulti in possesso di tutti i requisiti di cui alla presente lettera;

d) Soggetti pubblici non istituzionalmente operanti nel settore, quali Poste e Forze Armate qualora abbiano presentato entro i termini del bando, apposita richiesta documentata e recante gli estremi del finanziamento;”.

Tutti i requisiti richiesti dall’art. 2 comma 1 lettere a), b), c), d) del Regolamento di Assegnazione delle Aree Pubbliche approvato con DC n. 47/2003 debbono essere posseduti e all’offerta irrevocabile dovranno essere allegati, oltre ai documenti sotto indicati, i documentati da cui risultino i requisiti richiesti dal predetto articolo e dagli articoli in esso richiamati.

La partecipazione alla vendita del Lotto 2 implica la lettura del Regolamento di Assegnazione delle Aree Pubbliche approvato con DC n. 47/2003.

Gli interessati all’acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web “Offerta Telematica” del Ministero della

Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 10.12.2025, 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 sia 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 comunione legale di 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, nonché 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIB AN ESEC IMMRE 86/2021 al seguente IBAN IT72L0103068870000001684570, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 86/2021 R.G.E., lotto n. ... (indicare il numero del lotto), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni

indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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 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 11.12.2025 al 18.12.2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

Entro il giorno della 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.

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; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 86/2021 R.G.E."; in caso di revoca

dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 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. Paola Bartolini (tel. 0717500295, email paola.bartolini79@gmail.com) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Jenny Felici sito a Civitanova Marche Via Regina Elena n. 122, telefono 0733.522904, fax 0734.360190, email felici@felicilex.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA

PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586.20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sulla pagina FACEBOOK e sul profilo INSTAGRAM dedicati alle vendite del Tribunale.

Torre San Patrizio, 15 settembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Jenny Felici