TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott.Com. **Zannoni Emanuela**, (C.F. ZNNMNL79L43A462E), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 08/06/2022 nel procedimento esecutivo **n. 267/2021 R.E.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10 Dicembre 2026**

alle ore 09.15 per il lotto 1

alle ore 09.30 per il lotto 2

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

LOTTO 1 (in perizia lotto A)

Diritti pari all'intero della piena proprietà (1/1) su appartamento posto al piano primo e secondo di un edificio condominiale ubicato nel comune di Fabriano (AN) in via G.Brodolini n. 13 con annesso garage posto al piano secondo sottostrada Via delle Fornaci Piano S2.

I beni del lotto 1 sono distinti al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al:

- foglio 120, part. 643, sub. 20, Cat. A2, Classe 6, vani 6,5 R. € 503,55;
- foglio 120, part. 643, sub. 6, Cat. C6, Classe 6, consistenza 29 mq, R. € 95,85;
- foglio 120, part. 643, sub. 21, Cat. A2, Classe 4, vani 4,5, R. € 244,03

L'edificio contenente l'immobile oggetto di perizia, di costruzione negli anni '70.

L'accesso all'immobile avviene attraverso scale condominiali. L'edificio è di forma irregolare, ed è costituito da 13 unità immobiliari. La struttura portante è in c.a. e le tamponature sono in laterizio con finitura ad intonaco tinteggiato.

Il piano primo ha una superficie lorda di 135,30 mq, l'altezza interna dei locali è pari a 2,80 m. ed è costituito da una zona giorno formata da soggiorno e cucina abitabile, un disimpegno che conduce alla zona notte, composta da 3 camere, 2 bagni ed un ripostiglio. Uno dei bagni è accessibile esclusivamente dalla camera matrimoniale.

Il piano secondo ha una superficie lorda di 98,47 mq (dei quali 12,40mq hanno un'altezza inferiore a 1,5m) ed è costituito da una zona giorno formata da soggiorno e cucina. Dal soggiorno si accede ad un ripostiglio e mediante un disimpegno alla zona notte, composta da 2 camere e 1 bagno, l'altezza interna media dei locali è pari a 2,04 m. E' presente un terrazzo in comune ai sub. 20 e 21 di 81,23 mq al piano primo. L'ingresso all'abitazione avviene mediante un'entrata in comune al sub. 20 ed al sub. 21 al piano primo. Non essendoci alcuna suddivisione interna, per accedere al sub.21, si dovrà necessariamente passare dal soggiorno del sub. 20 per poter poi accedere al corridoio esclusivo al sub.21 di 5,43 mq. E' presente un balcone ad uso esclusivo di 5,79 mq (dei quali 0,84 mq hanno un'altezza inferiore a 1,5m) accessibile dalla camera, mentre il terrazzo in comune al sub. 20 è accessibile dal corridoio ad uso esclusivo del sub.21 sito al piano primo.

Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate. Gli infissi esterni sono in legno, dotati di doppio vetro e con serrandine avvolgibili in PVC. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia e di impianto di riscaldamento con caldaia a gas, radiatori e ventilconvettori. L'abitazione è inoltre dotata di impianto fotovoltaico da 6,00 Kw, integrato in copertura.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione normale compatibile con gli anni di costruzione dello stesso.

E'presente una cantina al Piano Secondo Sottostrada con una superficie lorda di 12,45 mq.

Il garage ha una superficie lorda di 30,92 mq e si sviluppa al Piano Secondo Sottostrada; l'altezza interna dei locali è pari a 3,00 m. L'accesso all'immobile può avvenire o dall'interno, attraverso la porta comunicante con il corridoio comune o dall'esterno, mediante l'apertura presente sotto il portico. La saracinesca esterna è in lamiera zincata mentre il locale si presenta con pavimentazione in cemento ed assenza di intonaco sul soffitto. L'immobile è dotato di impianto elettrico.

Situazione urbanistica e catastale:

L'unica pratica riguardante l'immobile risulta essere una Attività in Edilizia Libera per installazione di impianto fotovoltaico, Prot. n. 0060379 del 09-12-2010. Non risulta presente nessun certificato di agibilità. Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda il **piano primo.** A seguito dell'accesso agli atti non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche. Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, è possibile sanare le difformità presenti.

Si prevede una spesa pari a 1000€ per oblazione CILA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 100€ per diritti di segreteria della CILA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, 1800€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento. Spese tecniche 2'100,00 € + iva e cassa= 2'664,48 €. Diritti di segreteria/oneri = 1'150,00 €. **Spesa totale sanatoria= 3'814,48 € ≈ 3'900,00 €.**

Risulta una pratica di sanatoria edilizia presentata in data 09/12/2004 prot. 54921 Condono n.148 in cui viene citato il locale adibito a soffitta (sito nel piano sottotetto del fabbricato ad uso residenziale) per il quale veniva chiesto in sanatoria il cambio d'uso a civile abitazione, a seguito di alcune modifiche già realizzate, quali sostituzione della scala di accesso in ferro mobile con una fissa, realizzazione di tramezzi interni, impianti tecnologici, pavimenti, velux a tetto, infissi interni e quant'altro necessario a rendere il piano abitabile (senza coinvolgere le strutture portanti). Nella pratica di condono è dichiarato che i suddetti lavori sono stati eseguiti nel 20/10/2001. La pratica non è stata conclusa e non risulta presente nessun certificato di agibilità. Sono state rilevate difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi per quanto riguarda il **piano secondo** che è possibile sanare mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria, Si prevede una spesa pari a 516€ per oblazione SCIA in Sanatoria da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 150€ per diritti di segreteria della SCIA in Sanatoria da versare alla tesoreria comunale, chiusura della

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pratica del condono a circa 559,81€, 2000€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria e chiusura pratica di condono, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio e 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento. Spese tecniche 2'300,00 € + iva e cassa= 2'918,24 €. Diritti di segreteria/oneri = 1'275,81 €. **Spesa totale sanatoria= 4'194,05 € ≈ 4'200,00 €**.

Non risulta attualmente rilasciato nessun certificato di abitabilità.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 64.864,00 (Euro sessantaquattromilaottocentosessantaquattro/00) ,

Offerta minima: € 48.648,00 (Euro quarantottomilaseicentoquarantotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 2 (in perizia lotto B)

Diritti pari all'intero della piena proprietà (1/1) su un laboratorio per arti e mestieri al Piano Terra, sito nel Comune di Fabriano (AN) in Via Benedetto Croce N. 18, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Foglio 137, Part. 1487, Sub. 14 categoria C/3, classe 8, consistenza 138 mq, R. € 734,09, Piano T.

La proprietà presenta la seguente dotazione condominiale: – corte comune (B.C.N.C.) Fg. 137 Part. 1487 sub. 15

L'Immobile ha una superficie lorda di 148,24 mq e si sviluppa al Piano Terra; l'altezza interna dei locali è pari a 3,40 m per la prima zona all'ingresso, per poi salire a 4,70 m nella sala principale. L'altezza di bagno ed antibagno è invece di 2,50 m. Le porzioni con minore altezza sono dovute alla presenza di un controsoffitto. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno e legno tamburato. Gli infissi esterni sono in PVC, dotati di doppio vetro ed in ferro con vetro singolo. La porta di ingresso è vetrata con telaio in alluminio. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle in klinker, mentre i rivestimenti sono costituiti da piastrelle in ceramica; le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate. L'immobile è dotato di impianto elettrico sovratraccia e non ha impianti di riscaldamento. L'immobile si presenta in uno stato di manutenzione normale compatibile con gli anni di costruzione dello stesso.

Situazione urbanistica e catastale:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Sono state rilevate alcune difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, come di seguito elencate: - Presenza di apertura senza infisso che collega l'immobile oggetto di perizia ad altra proprietà adiacente; - Piccole difformità nella distribuzione interna.

Non sono emerse pratiche edilizie relativamente alle modifiche planimetriche riscontrate nell'immobile nel corso del sopralluogo, ovvero: - Presenza di apertura senza infisso che collega l'immobile oggetto di perizia ad altra proprietà adiacente; - Piccole difformità nella distribuzione interna. Dette opere sono pertanto da ritenersi abusive. Mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria con opere, che preveda la chiusura dell'apertura e la sanatoria delle altre difformità elencate in precedenza, è possibile sanare le difformità presenti.

Si prevede una spesa pari a 1000€ per oblazione CILA in Sanatoria con opere da versare a titolo di sanzione alla tesoreria comunale, 100€ per diritti di segreteria della CILA in Sanatoria con opere da versare alla tesoreria comunale, 1800€ (+iva e cassa) per spese tecniche presentazione pratica in sanatoria, 50,0€ per oneri catastali da versare all'agenzia del territorio, 300€ (+iva e cassa) per spese tecniche dell'accatastamento e 350€ (+iva) per opere di chiusura dell'apertura. Spese tecniche 2'100,00 € + iva e cassa= 2'664,48 €. Diritti di segreteria/oneri = 1'150,00 €. Chiusura apertura = 350,00 € + iva = 385,00 € Spesa totale sanatoria= 4'199,48 € ≈ 4'200,00 €.

Non risulta presente nessun certificato di agibilità.

Disponibilità del bene: libero come comunicato dal custode nella relazione depositata in data 08/05/2026

Prezzo base: € 24.364,00 (Euro ventiquattromilatrecentosessantaquattro/00)

Offerta minima: € 18.273,00 (Euro diciottomiladuecentosettantatre/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto**.**

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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 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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 09 Dicembre 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, 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 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 legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

allegato certificato del registro 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 del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare TRIB AN ES IMM 267 DEL 2021 al seguente IBAN IT07C0103013501000000406411, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 267/2021 R.G.E., lotto n.....(indicare il numero del lotto di riferimento) **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.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 10/12/2026 al 17/12/2026, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 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. 267/2021 R.G.E. TRIBUNALE DI ANCONA"; 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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Marco Chiarugi, CF: CHRMRC75A03A271G con studio ad Ancona, in Via Maratta n. 14 tel. 347/0647273, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott.ssa Emanuela Zannoni, in Castel di Lama (AP), Via Salaria n. 418 (Tel.: 347/9058740).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 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 Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ancona, li 01 Settembre 2026

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Emanuela Zannoni



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009