

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

Il sottoscritto **Avv. Pietro Ranci**, professionista delegato alla vendita dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 12.11.2024 nel procedimento esecutivo **n. 61/2024 R.G.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25.11.2025 alle ore 09.45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona della **PIENA PROPRIETÀ del LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal D.P.R. 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.

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

I beni oggetto della vendita sono i seguenti:

DESCRIZIONE GENERALE

Il compendio immobiliare è ubicato in zona semipianeggiante caratterizzata da campi coltivati, con presenza di edifici sparsi, posta a Nord Ovest della collina su cui sorge il centro storico di Corinaldo, il quale dista circa 2 km in linea d'aria.

Con un percorso stradale di circa 4.2 km, si raggiunge la strada statale 424 della Val Cesano, tra le località di San Michele e di San Filippo sul Cesano; altro percorso di circa 6 km conduce alla strada provinciale 12 Corinaldese.

Fa parte di un complesso edilizio rurale costituito da un fabbricato o corpo principale e corpi accessori, tutti ricompresi all'interno di una ampia corte comune con accesso carrabile da via Madonna del Piano.

Sostanzialmente, il complesso risale al periodo compreso tra il 1895 e il 1945 ed è costituito da strutture in muratura portante, coperture con strutture in legno e manti in coppi, e solai di piano (presenti nel solo corpo principale) di varia tipologia (legno, acciaio con voltine in laterizio, ecc.).

Si segnala che nella corte sono presenti un container metallico, appoggiato su terreno, e un pozzo in calcestruzzo prefabbricato (altro da quello descritto in seguito), del quale non si sono reperite le autorizzazioni.

Il compendio è servito dalle principali linee tecnologiche.

BENE n. 1

Appartamento in fabbricato rurale storico isolato, con accessori, ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2, censito al catasto fabbricati FG. 5, particella 122, sub. 5 (CAT. A3).

Il bene n° 1 consiste in quanto segue.

- 1a) Un appartamento al primo piano del corpo principale, accessibile mediante una scala esterna addossata alla facciata Sud Ovest, così articolato: ingresso/corridoio, cucina suddivisa in tinello e angolo cottura, bagno, 2 camere, studio.
- 1b) Una soffitta al secondo piano (sottotetto) del corpo principale.
- 1c) Un piccolo ripostiglio (in disuso) nel sottoscala della scala esterna.
- 1d) Una legnaia/sbroglio al piano terra del corpo principale.
- 1e) 2 pollai (in disuso) al piano terra, con coperture parzialmente in rovina, giustapposti alla facciata Nord Ovest del corpo principale.
- 1f) Un accessorio indipendente, a un piano fuori terra, con pianta pressoché rettangolare, in cattivo stato di conservazione e parzialmente ricoperto da vegetazione invasiva, comprendente 6 ripostigli (4 in disuso e 2 utilizzati come pollai) e un forno con la sua antistante bocca (in disuso).
- 1g) Un pozzo in muratura (in disuso), la cui porzione emergente dal terreno è in parte in rovina e mancante della originaria copertura.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sopra descritta, appartiene alla Sig.ra ..., nata a ..., , il giorno ... - Codice fiscale: ...

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

..... - Proprietà di 1/1.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sub. 6 (bene n° 2), sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

La difformità consiste nella mancanza della rappresentazione del vano di passaggio tra il corridoio e l'adiacente u.i. sub. 6 (bene n° 2), a livello del primo piano.

La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi sufficiente per l'appartamento al primo piano e per la legnaia/sbroglio al piano terra; insufficiente per il resto.

Le deficienze conservative e manutentive rendono pericolosa l'eventuale fruizione dei manufatti 1c, 1e, 1f, 1g.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

Per la regolarizzazione dovrà provvedersi ad una procedura di sanatoria edilizia, mediante SCIA in Sanatoria corredata del progetto strutturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali, non è presente il condominio.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv": edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

BENE n. 2

Appartamento in fabbricato rurale storico, con accessori, ubicato a Corinaldo (AN) - via Madonna del Piano n. 24, piano T-1-2, censito al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 9, Categoria A3.

Il bene n° 2 consiste in quanto segue.

2a) Un appartamento al primo piano del corpo principale, raggiungibile mediante una scala interna con accesso diretto dalla facciata Sud Est del corpo principale, così articolato: cucina, bagno, 2 camere; l'intero appartamento è attualmente utilizzato come deposito/ripostiglio.

2b) Una soffitta a livello del primo piano, accessibile da una delle camere dell'appartamento, con copertura parzialmente in rovina e solaio di calpestio caratterizzato da alcune lacunosità che non ne rendono sicura la completa fruizione; questa si trova ubicata al primo piano di una appendice di due livelli giustapposta alla facciata Nord Est del corpo principale.

2c) Una seconda soffitta, al secondo piano (sottotetto) del corpo principale, raggiungibile mediante una scala interna.

2d) Uno sbroglio al piano terra del corpo principale.

2e) Una cantina al piano terra del corpo principale.

2f) Una legnaia (in uso come deposito) al piano terra del corpo principale.

2g) 3 pollai (in disuso) al piano terra dell'appendice del corpo principale.

TITOLARITÀ

CONFINI

Sub. 5 (bene n° 1), sub. 4, sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente appena sufficiente per quanto riguarda l'appartamento (2a) e sostanzialmente insufficiente per il resto.

Le deficienze conservative e manutentive rendono pericolosa l'eventuale fruizione quantomeno della soffitta 2b e dei pollai 2g.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv": edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

BENE n. 3

Piccolo fabbricato indipendente (al catasto, "garage") utilizzato come deposito, facente parte del complesso immobiliare rurale costituente il lotto unico, censito al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 3, Categoria C6.

Il bene n° 3 consiste in un piccolo fabbricato indipendente in muratura, con tetto a capanna, a pianta rettangolare, sviluppantesi su un solo livello fuori terra.

Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sopra descritta, appartiene alla Sig.ra ..., nata ..., il giorno ... - Codice fiscale

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

... - Proprietà di 1/1.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Il bene è interamente circondato dal sub. 1 (corte comune).

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv": edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

BENE n. 4

Autorimessa in uso come deposito in fabbricato rurale storico isolato, censito al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 4, Categoria C6.

Il bene n° 4 consiste in un locale autorimessa, attualmente adibito a deposito, al piano terra del corpo principale, accessibile mediante una un ingresso indipendente posto sulla facciata principale (Sud Est). Il piccolo fabbricato si ritrova all'interno dell'ampia corte comune che circonda tutti i beni.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sopra descritta, appartiene alla Sig.ra ..., nata a ..., il giorno ... - Codice fiscale: ...

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

... - Proprietà di 1/1.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Sub. 6 (bene n° 2), sub. 1 (corte comune), salvo altri.

La corte comune, che circonda l'intero compendio, confina con la via pubblica Madonna del Piano, part. 120, part. 43, salvo altri.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo e manutentivo può definirsi insufficiente.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv": edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle NTA del PRG del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

BENE n. 5

Deposito censito al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 122, Sub. 2, Categoria C2.

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

Sulla base della rappresentazione catastale, si può desumere che fosse essenzialmente costituito da due tettoie rettangolari giustapposte.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, sopra descritta, appartiene alla Sig.ra ..., nata a ..., il giorno ... - Codice fiscale: ...

L'immobile è posto in vendita per i seguenti diritti:

... - Proprietà di 1/1.

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

Ad oggi il bene risulta completamente demolito.

STATO CONSERVATIVO

Ad oggi, il manufatto non è più esistente, in quanto demolito in epoca imprecisata.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore insieme con la sua famiglia.

NORMATIVA URBANISTICA

Il complesso edilizio che costituisce il compendio immobiliare è classificato tra gli "edifici e manufatti storici isolati" - "A3.1 case rurali" - "ME-V-AA vv": edifici di medio valore architettonico e ambientale", art. 19 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Corinaldo (Variante).

Ricade nella sottozona "E1 - agricole normali" - "E1.1 aree del Cesano e della Nevola", art. 42.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

*** **

Prezzo base: € 119.179,00 (Euro centodiciannovemilacentosettantanove/00)

Offerta minima: € 89.384,00 (Euro ottantanovemilatrecentoottaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

Orario di apertura della busta: 25.11.2025 dalle ore 09.45.

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12.00 del giorno 24.11.2025, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G.E. 61/2024 al seguente **IBAN: IT46Q0623002602000015429391**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Trib. Ancona Proc. Esecutiva n. 61/2022 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it.

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

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

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

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dalle ore 9.45 del 25.11.2025 alle ore 12.00 del 02.12.2025.

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, oltre IVA se dovuta, 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 ad IVA se dovuta oltre 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.**

Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 61/2024 Lotto Unico"; 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, D.M. 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, Adv. Pietro Ranci**, domiciliato presso il proprio studio in Ancona, C.so Garibaldi n. 136, Tel: 071/2070981 – Mail: pietro.ranci@studiolegaleranci.it – mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del medesimo, **Adv. Pietro Ranci** nominato altresì **Professionista Delegato**.

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 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 Asta Legale ai seguenti recapiti:

- 0280030021
- garaimmobiliare@astalegale.net

Il recapito telefonico sopra indicato è attivo 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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.;
- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web www.subito.it tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea Spa.

Ancona, 25.08.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Pietro Ranci