STUDIO LEGALE
Avv. Sabrina Menichelli
60121 ANCONA (AN) – P.ZZA ROMA N.13
TEL. 071.202084- FAX. 071.201352
avvsabrinamenichelli@gmail.com;
sabrina.menichelli@pec-ordineavvocatiancona.it

SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO PROCEDURA PRE CARTABIA

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Sabrina Menichelli, C.F. MNCSRN82R61H211T, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **Rg. Es. Imm. n.287/2022** (**procedura pre-Cartabia**), a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **03.12.2026**

alle ore 12:30 per il lotto n.1;

alle ore 12:45 per il lotto n.2;

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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

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

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 (eccettuate le formalità espressamente dichiarate come non cancellabili).

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

LOTTO UNO (N.1)

Descrizione:

Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento sito a Monsano (AN) alla Via Trento e Trieste n.7.

L'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra, più piano seminterrato e soffitta.

L'appartamento comprende parte del piano terra, il piano primo, il piano secondo (soffitta) e piano seminterrato (cantina), collegati da un vano scala interno. Al piano terra sono presenti l'ingresso e un servizio igienico; al piano primo si trovano la cucina, tre camere e due disimpegni; la soffitta al piano secondo è suddivisa in due locali. Il piano seminterrato è composto da una porzione di cantina sottostante al solaio di piano terra e da un'altra porzione esterna, in appoggio alla parete retrostante dell'edificio. Da tale locale è possibile accedere a un'area esterna esclusiva, che si presenta con terreno naturale privo di sistemazione.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, Geom. Andrea Frati, alla quale integralmente si rimanda anche in punto di caratteristiche strutturali e stato conservativo del bene oggetto di vendita.

Dati catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona:

C.F. Comune di Monsano, Foglio 7, Part.257, sub.4*, Cat. A/3, Classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 123 mq, rendita € 247,90 (**graffata Part.263**)*.

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

Situazione urbanistica, edilizia, catastale e APE:

Il bene ricade urbanisticamente in zona A (di Carattere Storico Artistico Ambientale) - sottozona A2 (Borghi), regolamentata dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'esperto nominato dalla procedura riferisce che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Monsano è emersa unicamente una pratica di Condono riferita al locale cantina al piano seminterrato. La pratica è stata presentata in base alla Legge 47/85 in data 29/07/1986 (prot. 3241) e, successivamente, in data 07/09/1989 è stata rilasciata la relativa Concessione in Sanatoria (n. 35).

Non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi riguardanti il bene.

Riguardo all'epoca di costruzione si presume che l'edificio, facente parte del centro storico di Monsano, risalga ai primi anni del '900.

Il bene è sostanzialmente conforme con quanto riportato negli elaborati riferiti alla pratica di Condono sopra riportata e con quanto risultante nella planimetria catastale.

Non è stato rinvenuto il certificato di agibilità del locale cantina condonato.

Per la presentazione dell'agibilità è stata stimata una spesa di circa € 2.000,00 comprensiva di certificazioni, competenze tecniche, diritti comunali.

L'unità è sostanzialmente conforme con quanto riportato nella planimetria catastale.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico, idrico e termico, quest'ultimo tradizionale con caldaia murale e termosifoni in alluminio. Attualmente gli impianti risultano scollegati dalle reti di distribuzione.

È presente attestato di prestazione energetica (APE) con classe energetica G.

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

Formalità:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- ***Ipoteca volontaria del 14.12.2007, R.P. n.8220, R.G. n.33081*** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

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

- ***Ipoteca giudiziale del 03.09.2019, R.P. n. 2635, R.G. n.18706*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Ipoteca giudiziale del 25.10.2019, R.P. n. 3223, R.G. n.22770*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Ipoteca giudiziale del 28.07.2022, R.P. n.2769, R.G. n. 19443*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Ipoteca giudiziale del 28.07.2022, R.P. n.2770, R.G. n.19444*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Trascrizione del 23.12.2022, R.P. n.21297, R.G. n.31959*** - pignoramento immobiliare.

Stato di occupazione:

L'immobile è libero.

Prezzo base: € 57.000,00 (Euro cinquantasettemila/00);

Offerta minima: € 42.750,00 (Euro quarantaduemilasettecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00) per come determinato dal prezzo di stima del lotto (€ 76.000,00).

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 DUE (N.2)

Descrizione: Diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 di negozio sito a Monsano (AN) alla Via Trento e Trieste n.5.

L'immobile fa parte di un edificio che si sviluppa su due piani fuori terra, più piano seminterrato e soffitta.

Il negozio occupa parte del piano terra dell'edificio. È formato da un unico locale e ha una vetrina d'ingresso con sportelloni oscuranti su Via Trento e Trieste e una porta interna che lo collega con l'ingresso dell'appartamento.

Il tutto come meglio descritto nella relazione dell'esperto stimatore, Geom. Andrea Frati, alla quale integralmente si rimanda anche in punto di caratteristiche strutturali e stato conservativo del bene oggetto di vendita.

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

Dati catastali:

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona:

C.F. Comune di Monsano, Foglio 7, Part.257, sub.3*, Cat. C/1, Classe 2, consistenza 35 mq, superficie catastale 42 mq, rendita € 480,82.*

Situazione urbanistica, edilizia, catastale e APE:

Il bene ricade urbanisticamente in zona A (di Carattere Storico Artistico Ambientale) - sottozona A2 (Borghi), regolamentata dagli art. 11 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione.

L'esperto nominato dalla procedura riferisce che dall'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Monsano è emersa unicamente una Autorizzazione Edilizia del 08/03/1995 (n. 06/95) per lavori di manutenzione straordinari sulla vetrina d'ingresso. Si presume che tali lavori non siano mai stati realizzati. Non sono stati rinvenuti altri titoli edilizi riguardanti il bene. Riguardo all'epoca di costruzione si suppone che l'edificio, facente parte del centro storico di Monsano, risalga ai primi anni del '900.

Il bene è sostanzialmente conforme con quanto risultante nella planimetria catastale.

È dotato unicamente di impianto elettrico.

È presente attestato di prestazione energetica (APE) con classe energetica F.

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

Formalità:

L'immobile risulta gravato dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- ***Ipoteca volontaria del 14.12.2007, R.P. n.8220, R.G. n.33081*** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- ***Ipoteca giudiziale del 03.09.2019, R.P. n. 2635, R.G. n.18706*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Ipoteca giudiziale del 25.10.2019, R.P. n. 3223, R.G. n.22770*** derivante da decreto ingiuntivo;

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

- ***Ipoteca giudiziale del 28.07.2022, R.P. n.2769, R.G. n. 19443*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Ipoteca giudiziale del 28.07.2022, R.P. n.2770, R.G. n.19444*** derivante da decreto ingiuntivo;
- ***Trascrizione del 23.12.2022, R.P. n.21297, R.G. n.31959*** - pignoramento immobiliare.

Stato di occupazione:

L'immobile è libero.

Prezzo base: € 14.250,00 (Euro quattordicimiladuecentocinquanta/00);

Offerta minima: € 10.688,00 (Euro diecimilaseicentoottantotto/00), per come arrotondato senza decimali da € 10.687,50, pari al 75% del prezzo base;

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00) per come determinato dal prezzo di stima del lotto (€ 19.000,00).

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 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 sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 02.12.2026 (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

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

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;

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

- 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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;
- 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 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;

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

- 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.287/2022 "*TRIB AN ESEC IMMRE 287 2022 DEL MENICHELLI SABRINA"* al seguente IBAN: IT 65 T 01030 02600 000064024727, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n.287/2022 R.G.E., lotto n…, 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 saranno effettuati tramite il portale

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

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 03.12.2026 al 10.12.2026 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;

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

- 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, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché l'IVA se dovuta come per legge, oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile ed 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.287/2022 R.E., lotto n…….*"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

****

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

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

****

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Riccardo Pizzi, C.F. PZZRCR74L30I608F, con studio a Senigallia (AN) alla Via Testaferrata 16, tel: 07165035, *info@avvocatopizzi.it*, PEC: *riccardo.pizzi@pec-ordineavvocatiancona.it*, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Sabrina Menichelli, sito in Ancona (AN) P.zza Roma n.13.

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

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

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;**
- **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*, nonché sul sito del Tribunale (*www.tribunale.ancona.giustizia.it*);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet *www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it, www.subito.it*;
- campagna pubblicitaria "*social media marketing" attraverso i principali social media (Facebook ed Istagram)*.

Ancona, lì 22.09.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Sabrina Menichelli

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