

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

La sottoscritta Avv. MANUELA CATANI (Cod. Fisc. CTN MNL 77D44 E388N), Professionista delegata alla vendita nel giudizio di divisione in epigrafe indicato, giusta ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. resa dal Giudice Istruttore in data 22/04/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **20 marzo 2025, alle ore 12:45**, si procederà all'esperienza di vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del **diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del Lotto unico**, più avanti individuato e 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 e 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, delle disposizioni di cui agli

articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri civili, formalità che saranno cancellate a cura del Delegato alla vendita e a spese dell'aggiudicatario.

Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e di presentazione delle offerte si rimanda alle pagine 5 e seguenti del presente atto.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento con corte pertinenziale ubicato ad Ancona (AN), Strada Frazione Varano n. 226, piano terra, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 144, Part. 1, Sub. 3, Categoria A2, Classe 3, consistenza vani 9, superficie catastale 159 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 137 mq, rendita catastale € 1.138,79.

Trattasi di unità immobiliare a destinazione residenziale, ubicata al piano terra di un edificio bifamiliare realizzato negli anni '70. Il fabbricato è sito in zona extraurbana, a carattere agricolo, all'interno del Parco del Conero.

L'abitazione allo stato attuale si compone di un ambito d'ingresso da cui si accede a due porzioni dell'abitazione: da una parte un corridoio disimpegna un servizio igienico e tre camere da letto, di cui una con piccolo servizio igienico ad uso esclusivo, dall'altra parte invece si accede ad un altro corridoio che distribuisce la restante porzione dell'abitazione, che consta di due camere da letto, un servizio igienico ed un ampio ripostiglio di circa 8 mq.

La dotazione impiantistica dell'unità immobiliare è buona e completamente sottotraccia. L'impianto termico è autonomo di tipo tradizionale con elementi radianti in alluminio. La caldaia alimentata a gas metano è di tipo tradizionale installata nel 2001. Nelle tre stanze ubicate sul lato ovest del fabbricato sono presenti degli inverter caldo-freddo che garantiscono la climatizzazione sia estiva che invernale. Gli impianti elettrico ed idrico sono di tipo civile, completi di linea tv, telefonica e citofonica.

Due scale a chiocciola, in ferro con pedate in legno, di modeste dimensioni, collegano internamente il piano terra dell'abitazione al sottotetto ed all'interrato (porzioni non oggetto di esecuzione).

L'unità immobiliare gode di tre fronti liberi con affacci nord, sud ed ovest, ed è inoltre dotata di corte pertinenziale scoperta completamente recintata e provvista su fronte stradale di cancello carrabile in ferro a doppia partita.

L'area esterna è in parte a verde ed in parte pavimentata. Nell'area esterna pertinenziale insistono tre manufatti in legno. In aderenza al fronte nord dell'edificio è presente una tettoia in struttura lignea a pianta rettangolare della consistenza di circa 15 mq.

A valle della corte, sul lato opposto alla strada, è stata eretta una tettoia di dimensioni di circa 14 mq. Limitrofo a quest'ultimo manufatto è presente un piccolo ricovero attrezzi di circa 4 mq completamente chiuso.

Stato di occupazione

L'immobile è attualmente occupato da un comproprietario.

Certificazione energetica e dichiarazioni di conformità degli impianti

Il Perito riferisce che

- esiste il certificato energetico dell'immobile/APE;
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Regolarità catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile presenta rilevanti situazioni di difformità catastale. L'unità catastalmente è rappresentata così come era stata realizzata in origine, nel 1970, con un ampio vano ingresso-pranzo-soggiorno, una cucina, quattro camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. A servizio dei vani un lungo disimpegno e sul fianco ovest una scala esterna che consentiva l'accesso al giardino dalla cucina. In data 02/03/2001 è stata presentata al Comune di Ancona la D.I.A. per modifiche interne a cui però non ha fatto seguito l'aggiornamento catastale. Neanche in occasione del frazionamento della corte il 03/05/2018, quando è stato costituito il sub. 3, non è stata correttamente rappresentata la distribuzione interna.

Allo stato attuale però, prima di procedere con la variazione catastale, deve essere ripristinato lo stato di legittimità urbanistica.

Normativa urbanistica

Dalla consultazione degli strumenti urbanistici del Comune di Ancona è emerso che il bene ricade:

- P.R.G.: Zone Territoriali Omogenee: Zona A.

Zonizzazione: Z.T.F. insediamenti storici delle frazioni e loro recenti ampliamenti (art. 67)

Edificato: Sono concessi interventi di ristrutturazione con vincolo riordino facciata (art. 34) CPI4

Aree scoperte: Verde privato da mantenere (art. 35 CPA1)

- Parco del Conero: Ambiti territoriali omogenei: ATC, sub ambiti territoriali: C1, unità territoriali elementari: UTE_C1f, Aree omogenee L.394/91: Area di Protezione.
- Vincoli: Beni paesaggistici: ex L.1497/39 - Promontorio M. Conero D.M. 31/07/85

Regolarità edilizia e urbanistica

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, L'Esperta stimatrice ha svolto indagini, formulando domanda di accesso agli atti presso il S.U.E. del Comune di Ancona, da cui risultano i seguenti titoli edilizi riguardanti l'immobile:

- Licenza Edilizia N° 243 del 21/08/1973 "Ricostruzione di un fabbricato in località Angeli di Varano";
- Permesso di Variante alla Licenza n. 3162/536 del 05/03/1976 "Variante alla costruzione di un fabbricato in località Angeli di Varano";
- D.I.A. n. 19149 del 02/03/2001 per "Opere Interne".

Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di vendita le difformità riscontrate sono:

- Sostanziale modifica d'uso degli ambienti, ovvero: una camera al posto del pranzo-soggiorno, un'altra camera al posto della cucina e un servizio igienico occupa lo spazio del ripostiglio. Ambienti quali cucina, soggiorno e pranzo sono stati ricavati al piano interrato, all'interno di ambienti che presentano altezza inferiore a 2.70. Il piano dell'abitazione è stato infatti abusivamente messo in comunicazione a mezzo di scala prefabbricata interna a chiocciola con struttura in ferro e pedate in legno con il livello sottostante dove sono stati ricavati gli ambienti di cui sopra. L'abitazione, da concessione edilizia, si compone d'ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, due bagni, tre camere da letto ed un ampio ripostiglio ed un ripostiglio più piccolo, il tutto disimpegnato da corridoi. Non sono previste comunicazioni con gli altri livelli. Di fatto per la regolarità interna basterebbe solo il ripristino dell'uso dei vani così come da concessione edilizia e la chiusura delle comunicazioni con i piani superiore ed inferiore.

Esternamente è stata rimossa la scala di collegamento con la corte dal balcone del prospetto ovest: anche questa modifica non è sanabile e va ripristinato lo stato dei luoghi mediante ricostruzione della scala.

Va comunque segnalato che il fabbricato, di cui l'unità immobiliare oggetto di vendita fa parte, ha una volumetria che non corrisponde a quella originariamente autorizzata dal Comune di Ancona. Il piano seminterrato non appare negli elaborati grafici allegati alle richieste di concessione visionate dall'Esperta stimatrice in occasione dell'accesso agli atti

ed il sottotetto non viene né indicato come accessibile né rappresentato in pianta. Sull'area peraltro ricadono vincoli urbanistici alquanto restrittivi che rendono non plausibile l'eventuale sanatoria degli abusi. Va specificato comunque che il piano interrato, seppur abusivo è catastalmente censito.

I manufatti in legno presenti nel giardino sono stati realizzati in assenza di autorizzazione e vanno pertanto rimossi.

In linea generale, poiché ci si trova in presenza di un vincolo paesaggistico, è di fatto precluso il rilascio del permesso di costruire in sanatoria ex art. 36, D.P.R. n. 380 del 2001, stante il divieto di autorizzazione paesaggistica postuma previsto dall' art. 146, D.lgs. n. 42/2004.

Per il ripristino dello stato dei luoghi così come autorizzato, ovvero la rimozione del piccolo servizio igienico, riposizionamento della cucina, rifacimento della scala esterna nonché la chiusura delle comunicazioni con gli altri livelli, l'Esperta stimatrice ha previsto una spesa di € 15.000,00, somma decurtata dal prezzo di stima.

Precisazioni

A pagina 6 della perizia di stima, nella sezione rubricata "Parti Comuni", l'immobile di cui al sub. 7 viene indicato quale bene comune a quello oggetto di vendita con la seguente dicitura: *"Il portico d'ingresso, distinto catastalmente come sub. 7, in uso alle due unità abitative presenti nel fabbricato (subb. 2 e 3) in quanto ne precede l'ingresso, (...). Non ci sono altre parti comuni"*.

Si è avuta evidenza che il bene in questione, pur nei fatti costituito da un portico, non è accatastato come tale, ma come lastrico solare (cat. F/5) e risulta in proprietà ad altri soggetti, senza che vi sia una servitù di passaggio, l'accesso all'immobile oggetto di vendita sarebbe quindi, allo stato attuale, intercluso.

L'accesso all'immobile sarà pertanto garantito previo ripristino, a cura e spese dell'aggiudicatario, della scala esterna di collegamento con la corte dal balcone del prospetto ovest, come sopra specificato nella sezione "Regolarità edilizia e urbanistica".

L'immobile in vendita beneficia di un diritto di affaccio sul portico sub. 7.

All'udienza del 10 dicembre 2024, il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato la sottoscritta professionista a inserire le suddette informazioni nell'avviso di vendita.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa allegata che si invita a visionare.

Inizio gara: 20 marzo 2025, alle ore 12:45

Prezzo base: € 189.464,00 (Euro centoottantanovemilaquattrocentosessantaquattro/00).

Offerta minima: € 142.098,00 (Euro centoquarantaduemilanovantotto/00), pari al 75% del

prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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, occorre pertanto arrotondare per eccesso all'unità successiva.

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 19 marzo 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (**questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4,**

D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza ed eventuale domicilio dell'offerente. 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, comma 2, D.M. n. 32 del 26/02/2015;

- 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 c.c., allegandola all'offerta;

- se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) dovrà essere allegato il certificato del registro delle 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 eventuali 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 successivo deposito all'esito dell'aggiudicazione);
- 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 del Giudice Tutelare, nonché copia 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, o del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica.

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 più avanti meglio precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Bper Banca S.p.A. e intestato a **“Giudizio R.G. N. 3353/2023 del Tribunale di Ancona”** al seguente IT 74 L 05387 21206 00000 4150294, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “ Giudizio di Divisione n. 3353/2023 R.G., 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" (accedendo all'area “Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati), tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 20/03/2025 al giorno 27/03/2025 (settimo giorno successivo a quello in cui sarà stata avviata la gara), **essa terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del suddetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla

scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585, comma 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 “**Giudizio R.G. N. 3353/2023 del Tribunale di Ancona**” o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura IBAN: **IT 74 L 05387 21206 00000 4150294**. 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c.

Gli interessati all’acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode giudiziario, **Avv. Marco Micucci**, mediante l’apposita funzione presente sul Portale delle vendite pubbliche a cui si viene indirizzati anche dal sito della pubblicità o al numero telefonico 071 202084, o all’indirizzo e-mail: avvmarcomicucci@gmail.com.

Maggiori informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita potranno essere invocerichieste alla Delegata alla vendita, **Avv. Manuela Catani**, domiciliata presso il proprio studio professionale in Jesi (AN), Galleria Della Sima n. 43, numero telefonico 0731 648378, e-mail: manu.catani@libero.it.

Si fa inoltre presente che **presso il Tribunale di Ancona** (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è **presente uno sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche**, contattabile tramite e-mail all’indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- numero telefonico: 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.:

- a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- b) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima nonché del virtual tour 360° ove realizzato, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- d) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima sul sito internet www.astalegale.net.
- e) pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Jesi, lì 2 gennaio 2025

La Professionista Delegata

Avv. Manuela Catani

