

**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

1° Vendita – telematica  
asincrona

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Giudizio di Divisione**

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

Il sottoscritto Dr. Lorenzo Sabbatini, CF: SBBLNZ91L02A271I, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nella divisione endoesecutiva **n. 3556/2021 RG del Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **05/12/2024 alle ore 14:15**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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., nonché alle condizioni stabilite nel “Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015” (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come

integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: N. 2 LOTTI**

### **➤ LOTTO 1: APPARTAMENTO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - VIA PESCHERECCIA, 1**

L'appartamento di cui trattasi è sito al 1° piano di una palazzina, edificata su tre piani fuori terra, a metà degli anni 70. I serramenti sono in legno con vetro semidoppio ed oscuramento con persiane in legno. L'impianto di riscaldamento è presente con caldaia e termosifoni. L'impianto elettrico risulta adeguato. L'unità immobiliare si sviluppa su un solo piano ed è composta da Ingresso, Soggiorno e Cucina (che compongono la zona giorno) oltre un disimpegno, due camere molto ampie e due bagni (che compongono la zona notte). Nel porticato sono presenti solo un allaccio idrico ed alcuni interruttori elettrici e la caldaia del vicino appartamento; è presente altresì la predisposizione di una canna fumaria per un camino. All'unità immobiliare principale è collegato un piccolo fabbricato esterno, realizzato in muratura, con finitura al grezzo e con destinazione a legnaia (magazzino).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 4, Categoria A2

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000), gravato da diritto di abitazione vitalizio in favore della comproprietaria attualmente ottantanovenne opponibile anche all'aggiudicatario (come anche meglio specificato in seguito).**

### **Situazione urbanistica e catastale:**

**Non sussiste corrispondenza catastale.** Si riscontrano delle difformità tra la planimetria depositata e lo stato dei luoghi. La difformità è dovuta ad un ampliamento realizzato su una parte del portico esistente senza le dovute autorizzazioni, pertanto la regolarizzazione catastale sarà possibile solo dopo aver regolarizzato urbanisticamente la restante parte. Inoltre una parte del "portico" è stata chiusa, tamponata e destinata ad appartamento che è stato così distribuito:

ingresso/zona pranzo/angolo cottura (in unica stanza) - piccolo corridoio - locale bagno (senza zona filtro), camera. Anche il locale esterno indicato nelle planimetrie come "legnaia", che è stato rappresentato nel progetto autorizzato con copertura piana, invece è stato realizzato con copertura a due falde. **Tali difformità potranno essere sanate dall'acquirente mediante l'espletamento delle pratiche urbanistico-catastali previste dal C.T.U. in perizia con relativo dettaglio dei costi.**

Anche se formalmente non costituito l'appartamento fa parte di un potenziale complesso condominiale e condivide con altre proprietà la corte esterna.

\*\*\*

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 risulta agibile. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di San Paolo di Jesi del nulla osta alla costruzione del 10/02/1970 per l'edificazione di un laboratorio artigianale dichiarato abitabile con provvedimento n. 5/69 del 27/03/1969. Il giorno 27/06/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 11/78 per la sopraelevazione dell'immobile con rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 06/07/1978. Successivamente, in data 09/07/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 19/81 per la costruzione di un muro di sostegno e per l'installazione di un serbatoio (locale esterno dal fabbricato attualmente con destinazione "legnaia"). Con la Concessione Edilizia n.21 del 01/03/1991 è stata invece autorizzata la costruzione del portico. Ultima pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il Permesso di Costruire n. 20/2005 rilasciato il 19/03/2005 per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione del piano primo che in precedenza era collegato tramite una scala interna al sottostante locale ed aveva la destinazione a laboratorio. **Al rilascio del citato Permesso di Costruire non ha fatto seguito la necessaria nuova richiesta di Agibilità.**

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

- **Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.**

L'APE è stato redatto dall'ausiliario del C.T.U. ed è valido fino al 28/04/2031.

- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.**
- **Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.**

**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

**Disponibilità del bene:** L'immobile risulta ad oggi utilizzato ed occupato dalla famiglia dell'esecutato, a tanto autorizzata dal G.E.S. nonché dalla comproprietaria in quota. L'immobile è gravato dal diritto di abitazione *ex lege* in capo alla convivente e pertanto lo stesso è opponibile anche all'eventuale futuro aggiudicatario sino ad avvenuto decesso della medesima, che attualmente ha 89 anni di età. Pertanto, in ipotesi di aggiudicazione il custode giudiziario, Avv. Gabriele Corinaldesi, provvederà nei termini di legge alla sola liberazione dei siti con riferimento alla famiglia dell'esecutato ed ai beni di loro appartenenza, restando quindi l'unità immobiliare utilizzata legittimamente ed a titolo gratuito dalla comproprietaria non eseguita.

### **Possibilità di accesso alla sanatoria come prevista dal C.T.U. in perizia**

La costruzione del “mini appartamento” realizzata attraverso la chiusura del “portico” in assenza di autorizzazione, non ha le caratteristiche intrinseche necessarie per essere considerata come unità immobiliare a sè stante (in primo luogo l'altezza del locale camera, ecc.), pertanto tali locali dovranno essere qualificati come accessori indiretti all'unità immobiliare principale, salvo provvedersi alla sanatoria con le modalità ed i costi dettagliati nella perizia di stima redatta dal C.T.U. Geom. Paolo Biondini, a cui espressamente qui si rimanda.

\*\*\*\*\*

### ➤ **LOTTO 2: MAGAZZINO UBICATO A SAN PAOLO DI JESI (AN) - VIA PESCHERECCIA, 1**

L'unità immobiliare in questione è posta al piano terra di un fabbricato per civile abitazione plurifamiliare. Trattasi di un locale con destinazione catastale C/2 (Magazzini e locali di deposito) al quale si può accedere direttamente dalla pubblica via tramite un grande portone carrabile, l'accesso è inoltre possibile anche da una porta pedonale presente in un lato. Il locale è pavimentato e rifinito al civile, anche se **non è in buono stato di conservazione**.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 259, Sub. 1, Categoria C2 Graffato 289

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Piena Proprietà (1000/1000).

Si precisa che con riferimento al Lotto 2, per la sua natura di locale magazzino-deposito, non sussiste il diritto di abitazione in favore della comproprietaria e dunque un eventuale occupazione forzata è da considerarsi illegittima.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

I titolari catastali corrispondono con quelli reali. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Inoltre non sono state riscontrate difformità tra la planimetria depositata c/o l'Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi.

**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

L'unità immobiliare **non risulta ad oggi in buono stato di conservazione.**

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. Il fabbricato è stato edificato a seguito del rilascio da parte del Comune di San Paolo di Jesi del nulla osta alla costruzione del 10/02/1970 per l'edificazione di un laboratorio artigianale dichiarato abitabile con provvedimento n. 5/69 del 27/03/1969. Il giorno 27/06/1978 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n. 11/78 per la sopraelevazione dell'immobile con rilascio del Certificato di Abitabilità/Agibilità del 06/07/1978. Successivamente, in data 09/07/1989 è stata rilasciata la Concessione Edilizia 19/81 per la costruzione di un muro di sostegno e per l'installazione di un serbatoio (locale esterno dal fabbricato attualmente con destinazione "legnaia"). Con la Concessione Edilizia n.21 del 01/03/1991 è stata invece autorizzata la costruzione del portico. Ultima pratica edilizia rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico Comunale è il Permesso di Costruire n. 20/2005 rilasciato il 19/03/2005 per il cambio di destinazione d'uso ad abitazione del piano primo che in precedenza era collegato tramite una scala interna al sottostante locale ed aveva la destinazione a laboratorio. **Al rilascio del citato Permesso di Costruire non ha fatto seguito la necessaria nuova richiesta di Agibilità.** Per la porzione immobiliare in oggetto non vi sono difformità rispetto alla documentazione depositata c/o l'Ufficio Tecnico Comunale.

***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:***

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

**Disponibilità del bene:** Il magazzino risulta ad oggi utilizzato ed occupato dalla famiglia dell'esecutato, a tanto autorizzata dal G.E.S., nonché dalla comproprietaria non esecutata.

**RIEPILOGO:**

**LOTTO 1**

**Prezzo base: € 101.358,00 (Euro centounomilatrecentocinquantesette/00)**

**Offerta minima: € 76.018,50 (Euro settantaseimilazerodicinotto/50)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

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

## **LOTTO 2**

**Prezzo base: € 35.880,00 (Euro trentacinquemilaottocentoottanta/00)**

**Offerta minima: € 26.910,00 (Euro ventiseimilanovecentodieci/00)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04.12.2024** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

**elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura;
- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui all'avviso di vendita.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

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



**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. e art. 2822 c.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Divisione Giudiziaria RG 3556/2021 al seguente IBAN IT82K0103002600000001721255 (Banca MPS – Ag. Ancona Centro) tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale “DIV. GIU. RG 3556/2021 TC AN 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](http://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](http://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](http://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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni a far data dal 05.12.2024 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 12/12/2024 salvo prolungamenti.** Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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 7 (sette) giorni successivi alla scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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 dell'IVA (se dovuta), 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 giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà

**Lorenzo Sabbatini**

Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: lorenzosabbatini.odc@gmail.com  
Tel. 071.2075474

la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 ad IVA (se dovuta), 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 “**DIV. GIU. RG 3556/2021 TC AN**” in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n.385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 20% (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

**Lorenzo Sabbatini**  
Dottore Commercialista – Revisore Legale  
Via Piave n. 29/A - 60124 Ancona  
E-mail: [lorenzosabbatini.odc@gmail.com](mailto:lorenzosabbatini.odc@gmail.com)  
Tel. 071.2075474

Giudiziario avv. Gabriele Corinaldesi (cf: CRNGRL83H05C615U tel: [071205430](tel:071205430) email: [avv.gabriele.corinaldesi@gmail.com](mailto:avv.gabriele.corinaldesi@gmail.com)) mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Per supporto tecnico durante le fasi 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
- telefono: 058620141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 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, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia (corredata di fotografie e planimetrie), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it),
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul sito del quotidiano Corriere Adriatico.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 26/09/2024

Il Professionista Delegato

Dr. LORENZO SABBATINI