

## TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

### Seconda Sezione Civile

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

Il sottoscritto Avv. Simona Antonietti (C.F.: NTNSMN77H44E388S), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona dott.ssa Maria Letizia Mantovani ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/02/2024 nel procedimento civile **n. 4584/2023 R.g.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 10:00 per il lotto 1, alle ore 10:15 per il lotto 3, alle ore 10:30 per il lotto 4, alle ore 10:45 per il lotto 5, alle ore 11:00 per il lotto 6, alle ore 11:15 per il lotto 7, alle ore 11:30 per il lotto 8**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei beni immobili suddivisi in **sette lotti**, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti

domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

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

**LOTTO UNO – Descrizione.**

Appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (fabbricato sinistro) ha avuto inizio nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato nell'area adiacente.

L'appartamento, posto al piano primo (del lato destro) è composto da: ingresso, cucina, soggiorno, due camere, una cameretta, corridoio, disimpegno, due bagni e due balconi.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore.

La corte comune condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 585, Sub.3, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 127 mq, rendita € 449,32, piano primo.

L'Esperto stimatore riferisce che non sussiste corrispondenza catastale, in quanto in cucina sono

state effettuate delle modifiche in particolare, la rimozione di una finestra a due ante, è necessaria pertanto la regolarizzazione al Catasto. I costi per l'aggiornamento della planimetria catastale sono stimati dall'Esperto in circa 500,00 euro, gli stessi già decurtati dal valore di stima rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

L'Esperto ipotizza inoltre in circa € 2.000,00 la spesa occorrente per la manutenzione dei balconi anche tale somma è già stata decurtata dal valore di stima.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

**Certificazioni energetiche:** è presente agli atti l'APE con validità sino al 29/05/2033, classe energetica F.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.1: € 63.837,00** (sessantatremilaottocentotrentasette/00).

**Offerta minima: € 47.878,00** (quarantasettemilaottocentosettantotto/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non**

**è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

**LOTTO TRE – Descrizione.**

Appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata iniziata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato nell'area adiacente.

L'appartamento posto al piano terzo (del fabbricato destro) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, una cameretta, corridoio, disimpegno, due bagni e due balconi.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto. L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete. L'Esperto ipotizza in circa € 2.000,00 la spesa occorrente per la manutenzione dei balconi, tale somma è già stata decurtata dal valore di stima.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 585, Sub.5, categoria A/2, classe 6, consistenza 6 vani, superficie catastale 126 mq, rendita € 449,32, piano terzo.

L'Esperto stimatore riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970

protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

È presente agli atti l'APE con validità sino al 29.05.2033, classe energetica F.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>a</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.3: € 63.717,00** (sessantatremilasettecentodiciasette/00).

**Offerta minima: € 47.788,00** (quarantasettemilasettecentoottantotto/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO QUATTRO – Descrizione.**

Mansarda abitabile ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage. Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata realizzata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato nell'area adiacente.

La mansarda posta al piano quarto (del fabbricato destro) è composto da cucina, soggiorno, una camera, disimpegno e un bagno.

Le altezze minime laterali sono di 1,35 m e 1,50 m, mentre l'altezza massima misura 3,40 m.

Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio non intonacate, mancano i pavimenti ed i rivestimenti, nel bagno due pareti sono rivestite in ceramica.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le finiture dell'immobile sono allo stato grezzo pertanto deve essere completato, esiste la predisposizione per l'impianto idrico-sanitario, esiste l'impianto elettrico, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono presenti i radiatori.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 585, Sub.6, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, superficie catastale 123 mq, rendita € 258,23, piano quarto.

L'Esperto stimatore riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

**Certificazioni energetiche:** è presente agli atti l'APE con validità sino al 29/05/2033, classe

energetica G.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.4: € 20.093,00** (ventimilanovantatre/00).

**Offerta minima: € 15.070,00** (quindicimilasettanta/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO CINQUE – Descrizione.**

Mansarda abitabile ad uso residenziale ubicata in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata realizzata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato già esistente.

La mansarda posta al piano quarto (del fabbricato sinistro) è composta da soggiorno, cucina, bagno, tre camere. Le altezze minime laterali sono di 1,00 m e 1,32 m, mentre l'altezza massima misura 2,90 m.

Le pareti divisorie sono in laterizio in foglio non intonacate, mancano i pavimenti ed i rivestimenti, nel bagno due pareti sono rivestite in ceramica.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le finiture dell'immobile sono allo stato grezzo pertanto deve essere completato, esiste la predisposizione per l'impianto idrico-sanitario, esiste l'impianto elettrico, non è presente l'impianto di riscaldamento e non sono presenti i radiatori.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 447, Sub.5, categoria A/2, classe 6, consistenza 7 vani, superficie catastale 169 mq, rendita € 524,20, piano quarto.

L'Esperto stimatore riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

**Certificazioni energetiche:** è presente agli atti l'APE con validità sino al 29/05/2033, classe energetica G.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.5: € 27.607,00** (ventisettemilaseicentosei/00).

**Offerta minima: € 20.706,00** (ventimilasettecentosei/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

\*\*\*\*\*

### **LOTTO SEI – Descrizione.**

Appartamento ad uso abitativo ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32, sito in un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata realizzata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato già esistente.

L'appartamento posto al piano terzo (del fabbricato sinistro) è composto da ingresso, cucina, soggiorno, quattro camere, corridoio, due bagni e quattro balconi.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

L'impianto elettrico è di tipo sottotraccia, il riscaldamento è autonomo, i radiatori sono in alluminio.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le finiture sono discrete, mentre alcune stanze riferisce l'Esperto necessitano di un totale rifacimento, come le soglie e l'intonaco dei balconi, per la manutenzione di quest'ultimi l'Esperto stimatore quantifica la spesa in circa € 3.000,00, tale somma è già stata decurtata dal valore di stima.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all' Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 447, Sub.4, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, superficie catastale 162 mq, rendita € 636,53, piano terzo.

L'Esperto stimatore riferisce che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale per la presenza in planimetria di un balcone non più esistente, pertanto andrà effettuato un aggiornamento catastale, per il quale l'Esperto Stimatore quantifica la spesa in circa € 700,00 che rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

**Certificazioni energetiche:** è presente agli atti l'APE con validità sino al 29/05/2033, classe energetica F.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.6:** € 72.713,00 (settantaduemilasettecentotredici/00).

**Offerta minima:** € 54.535,00 (cinquantaquattromilacinquecentotrentacinque/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

\*\*\*\*\*

**LOTTO SETTE – Descrizione.**

Garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32.

Trattasi di garage della superficie di 61 mq., sito al piano terra di un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage di cui l'immobile in vendita ne costituisce uno.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata realizzata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato già esistente.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto.

L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

Il garage è dotato di serranda in ferro, all'interno dello stesso è presente una cella frigorifera non funzionante di costruzione abusiva. La cella è priva di motore, la porta d'ingresso è danneggiata. Per lo smontaggio, demolizione, smaltimento e trasporto della cella l'Esperto stimatore quantifica una spesa di circa € 2.000,00 già decurtata dal valore di stima.

Confini: l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

Parti comuni: le parti comuni sono costituite dal vano delle scale, dall'ingresso e dalla corte condominiale, poiché il garage è dotato di un ingresso che si apre all'interno del fabbricato sul vano delle scale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le finiture e le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete, esiste l'impianto elettrico.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 585 Sub.1 e particella 587 graffate, categoria C/6, classe 5, consistenza 61 mq., superficie catastale 63 mq, rendita € 116,56, piano terra.

L'Esperto stimatore riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria

catastale.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.7: € 17.162,00** (diciasettemilacentosessantadue/00).

**Offerta minima: € 12.872,00** (dodicimilaottocentosettantadue/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO OTTO – Descrizione.**

Garage ubicato in zona semicentrale del Comune di Castelfidardo (An) in via A. Vivaldi n.32

Trattasi di garage della superficie di 61 mq., sito al piano terra di un complesso di due fabbricati articolati in quattro piani fuori terra e un piano mansarda sottotetto (ad uso abitativo), collegati da

un unico vano scala condominiale, con unico ingresso ed unico portone principale. Il piano terra comprende due garage di cui l'immobile in vendita ne costituisce uno.

Il complesso abitativo è stato realizzato in diversi periodi temporali: la costruzione del primo corpo di fabbrica (lato sinistro) è stata realizzata nel novembre 1971 mentre successivamente è stata richiesta l'autorizzazione per l'ampliamento del fabbricato già esistente.

Gli ingressi degli appartamenti e degli accessori sono ubicati sul vano scale condominiale, non è presente l'ascensore. La corte condominiale è composta da parte pavimentata in asfalto. L'area di parcheggio esterna comprende posti macchina scoperti ma non assegnati singolarmente.

Il garage è dotato di serranda in ferro, le pareti sono tinteggiate, all'interno dello stesso è presente una cella frigorifera non funzionante di costruzione abusiva. Per lo smontaggio, demolizione, smaltimento e trasporto della cella l'Esperto stimatore quantifica una spesa di circa € 2.000,00 già decurtata dal valore di stima.

È presente l'impianto elettrico del tipo sottotraccia e impianto idrico-sanitario.

**Confini:** l'immobile è confinante con il fabbricato di proprietà dei debitori, a nord con diversa proprietà condominiale e salvi altri, a sud con il giardino del condominio, a est con la strada comunale via B. Gigli e ad ovest (retro del fabbricato) con giardino condominiale.

**Stato conservativo:** l'immobile risulta disabitato, le finiture e le condizioni di conservazione e manutenzione sono discrete.

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo:

- foglio 21, particella 585, Sub.2, categoria C/6, classe 5, consistenza 57 mq., superficie catastale 61 mq, rendita € 108,92, piano terra.

L'Esperto stimatore riferisce che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, in quanto esiste un bagno e un antibagno con servizi sanitarie impianto idrico, realizzato abusivamente senza l'autorizzazione e la registrazione catastale. Riferisce l'Esperto che dovrà essere chiesto il condono con conseguente aggiornamento catastale con una spesa di circa € 2.500,00 già sottratta dal valore di stima e che rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore riferisce che l'immobile risulta regolare per la Legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente il 01.09.67. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'Esperto, altresì, riferisce i seguenti titoli edilizi: concessione (fabbricato sinistro) n.90/1970 protocollo n.10112; licenza di costruzione n.53/74 in data 08.05.1974, protocollo n.6047, Ufficio del Genio civile di Ancona edilizia in zona sismica protocollo n.23395 in data 11.02.1974 richiesta di ampliamento casa civile abitazione, concessione (fabbricato destro) n.1032/1986 su sanatoria

protocollo n.19677.

Il piano regolatore vigente, approvato con D.G.R. e s.m.i., classifica l'immobile come area ad uso residenziale – nuclei di antica formazione.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità dei beni:** i beni sono liberi nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Prezzo base del lotto n.8: € 14.148,00** (quattordicimilacentoquarantotto/00).

**Offerta minima: € 10.611,00** (diecimilaseicentoundici/00) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

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

\*\*\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 12/05/2025, 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 formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina



che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, **una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso BCC Ostra e Morro D'Alba intestato alla Procedura Civile n.4584/2023 R.g. al seguente **IBAN: IT 06 Z087 0405 4380 0000 0104 754**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Procedura civile n.4584/2023 R.g, 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 DPR447/2000. 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente

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

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 13/05/2025 al giorno 20/05/2025** (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara), **ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto 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 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 Civile R.g. 4584/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art.41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui

il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, 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 sottoscritto **Avv. Simona Antonietti** domiciliato presso il proprio studio in Ostra (AN) via Don Orione 9/f – Tel.: 3474311119 Mail: [studiolegaleantonietti@gmail.com](mailto:studiolegaleantonietti@gmail.com), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLOINFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto: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
- 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.I.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet

www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.

Ancona li, 19/02/2025.

Il Professionista Delegato

Avv. Simona Antonietti

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Simona Antonietti", written in a cursive style.