

TRIBUNALE DI ANCONA

SEZIONE CIVILE

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

La sottoscritta Dott.ssa Filomena Mangiacotti, C.F. MNG FMN 80S45 L219M, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 27.02.2024 nell'esecuzione immobiliare 154/2023 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **29.09.2026:**

alle ore 09:15 per il lotto 1 -----

alle ore 09:30 per il lotto 2 -----

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

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

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

LOTTO 1

Descrizione:

Piena Proprietà (quota pari ad 1/1) di appartamento, sito a Fabriano, Piazza dei Partigiani n. 9, piano T-1. è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano all'interno di un complesso immobiliare edificato a ridosso della cinta muraria risalente al XIII sec.. L'edificio ha struttura in muratura portante, copertura e solai in legno ad eccezione di un solaio in laterocemento realizzato in occasione dei lavori di ristrutturazione post terremoto. Il tetto è a falde a padiglione, le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'appartamento è sito al piano primo ed ha due locali cantina comunicanti (legnaia).

L'accesso all'appartamento avviene da una corte condominiale su cui si affaccia il portoncino di ingresso. Attraverso una scala si raggiunge il primo piano da cui si sviluppa l'appartamento; a destra del pianerottolo troviamo la zona notte mentre a sinistra la zona giorno. La zona giorno è costituita da cucina con terrazzo (costituente porzione di copertura dell'edificio sottostante), sala, una stanza in fondo con terrazzino e bagno. E' presente un controsoffitto ad altezza 3,00 ml. Nella zona notte si trovano quattro camere da letto, di cui una con bagno esclusivo e distribuite da un disimpegno centrale direttamente areato ed illuminato. All'interno di questo disimpegno è presente una botola con scala retrattile che collega al sottotetto di superficie pari alla zona notte, non abitabile, ma con altezze e caratteristiche idonee per essere utilizzato.

I pavimenti sono in cotto e per i bagni in ceramica così come i rivestimenti. Gli infissi sia interni che esterni sono in legno, i serramenti oscuranti sono costituiti da persiane in legno. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria autonomo con caldaia murale a gas metano posta nel ripostiglio della zona notte. L'ingresso alla cantina è garantito al piano terra sia attraverso un portoncino esterno che apre sulla corte condominiale sia da un collegamento interno dal sottoscala. I locali sono costituiti da due ambienti comunicanti di cui solo uno con areazione/illuminazione naturale. Non sono presenti altri impianti oltre a quello per l'illuminazione degli ambienti.

Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione, tranne per i locali cantina.

Dati catastali:

I beni pignorati risultano descritti presso l'Agenzia Entrate Territorio di Ancona al N.C.E.U. del Comune di Fabriano al:

- Foglio 136, Part. 1473, sub. 14, cat. A/3, classe 4, vani 10,5, sup. cat. 224 mq totale (escluse aree scoperte 215mq), rendita € 542,28, piano T-1;

Parti comuni e situazione condominiale:

Non sono presenti oneri condominiali. Il tutto come descritto dalla perizia dell'Arch. Aldo Gialleonardo.

Situazione edilizia e urbanistica. Precisazioni:

Il tecnico riferisce che per l'immobile non risultano pratiche edilizie ad eccezione di un'autorizzazione edilizia DCD n. 21557 del 01/10/1998 relativa alla riparazione dei danni post terremoto di cui come da comunicazione del Comune non è reperibile il fascicolo.

Sono state riscontrate delle difformità tra lo stato attuale e le planimetrie catastali e precisamente:

- 1- altezza dei vani della zona giorno inferiore poiché è presente una controsoffittatura con funzione di isolamento termico. Nella zona notte è stato realizzato un solaio in laterocemento in concomitanza con i lavori di ristrutturazione post terremoto che ha generato il locale soffitta;
- 2- mancata rappresentazione della suddetta soffitta;
- 3- piccole modifiche alla distribuzione interna;
- 4- bagno della zona giorno di dimensioni maggiori.

Per le modifiche alla distribuzione interna è possibile presentare una CILA in sanatoria. Il bagno, il solaio in laterocemento realizzato quale plafonatura della zona notte e reso praticabile attraverso una botola con scala retrattile, non avendo reperito documentazione attestante la conformità, presuppongono si tratti di interventi realizzati abusivamente. Il mancato reperimento di documentazione attestante la legittimità dello stato di fatto, *Art. 9-bis dpr 380/01 (testo unico edilizia) – Documentazione amministrativa e stato legittimo degli immobili - impone che questa venga attestata con il reperimento di documenti che ne dimostrino la riconducibilità delle costruzioni antecedenti la Legge Urbanistica L. 1150/42. Documenti quali fotografie storiche, planimetrie storiche, studi e analisi filologici sui materiali, ricerche in archivi, richiedono tempi di ricerca lunghi e costi elevati che non sono plausibili in questa fase di stima.

Per tale motivo per l'esecuzione di tali studi, piano di recupero, eventuali opere di eliminazione superfetazioni e ricostruzione filologica dei volumi, oneri professionali e amministrativi si stima un

costo approssimativo in deprezzamento pari € 25.000,00., il tutto come meglio descritto dalla perizia.

Si precisa altresì che l'immobile catastalmente è erroneamente individuato in Via Lamarmora n. 7. La rettifica può essere presentata con pratica DOCFA sia per modifica identificativo sia in sede di variazione catastale per aggiornamento delle modifiche apportate, come già descritto nella relazione peritale.

Non esiste certificazione degli impianti.

Esiste il certificato energetico dell'immobile APE di Classe F.

Il tutto come meglio specificato dalla perizia dell'Arch. Aldo Gialleonardo a cui ci si rimanda.

Stato di occupazione:

Gli immobili pignorati risultano occupati dagli esecutati.

Prezzo base: € 192.192,00 (Euro centonovantaduemilacentonovantadue/00);

Offerta minima: € 144.144,00 (Euro centoquarantaquattromilacentoquarantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari 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.

LOTTO 2

Descrizione:

Piena Proprietà (quota pari ad 1/1) di immobile ad uso commerciale utilizzato negli anni passati come ristorante. L'immobile risulta essere in disuso da alcuni anni e necessita di interventi di manutenzione, anche in considerazione della presenza della porzione di copertura in eternit. L'immobile ha accesso da Piazza dei Partigiani è inserito nel contesto del centro storico di Fabriano. La struttura si articola in più ambienti anche a quote di pavimento diverse e le caratteristiche costruttive attestano ampliamenti che lo stesso ha avuto nel tempo e precisamente: 1- ingresso/bar e due sale di ristorazione dislocati nella struttura più antica del corpo principale e presentano caratteristiche peculiari del periodo come solai in legno e laterizio, ampi spessori murari in mattone faccia vista, pavimenti in cotto. Dalla sala centrale, attraverso una botola e scala in ferro si accede ai sotterranei privi di impianti se non per l'illuminazione dei locali; 2- attraverso delle scale in muratura, superando un dislivello di circa 1,00 ml, si arriva ad una terza sala ed ai servizi igienici.

Questo ambiente, sempre realizzato in muratura e di epoca più recente, difatti la copertura piana della stessa rappresenta il terrazzo dell'appartamento al piano di sopra- ultimo ampliamento, avvenuto nella corte esclusiva con la realizzazione di una sala per ricevimento con copertura a "capanna" il cui rivestimento superiore risulta essere in "ondulina di cemento" (eternit) probabilmente contenente fibre di amianto e di alcuni locali di servizio quali cucina, dispensa e magazzini. Quest'ultimo ampliamento è legittimato dal rilascio di due condoni. I pavimenti sono in cotto ad eccezione dei servizi dove sono in ceramica e sala ricevimento dove sono in legno. Gli infissi esterni sono in legno mentre nei servizi cucina sono in alluminio anodizzato. Il locale non è riscaldato, è presente un caminetto ed una predisposizione per stufa a legna/pellet. Per l'acqua calda sanitaria veniva utilizzata una caldaietta. Le utenze risultano disattivate.

Dati catastali:

I beni pignorati risultano descritti presso l'Agenzia Entrate Territorio di Ancona al N.C.E.U. del Comune di Ancona al:

- Fg. 136, Part. 1473, Sub. 6, Categoria D8, Graffato a foglio 136 part 1472;_

Parti comuni e situazione condominiale:

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione edilizia e urbanistica:

Il tecnico riferisce che L'immobile risulta conforme se non per piccole modifiche alla distribuzione interna.

Risultano le seguenti pratiche:

- DIA prot. n. 18165 del 24/05/2002;
- CILA prot. n. 4264 DEL 31/08/2010;
- CONDONO EDILIZIO 47/85 11483 del 31/05/1986;
- CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA 5811 del 28/09/1999 L. 724/94.

Per le pratiche di condono è stata presentata domanda di agibilità. Per le modifiche alla distribuzione interna è possibile presentare una CILA che prevede il pagamento di una sanzione pari ad € 1.000,00, diritti segreteria di € 100,00 oltre a compenso del tecnico stimato in € 1.500,00 + IVA e cassa previdenza.

Non esiste la certificazione degli impianti.

Esiste Certificato di prestazione energetica Classe E.

Il tutto come meglio specificato dalla perizia redatta dall'Arch. Aldo Gialleonardo a cui ci si rimanda.

Stato di occupazione:

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 228.355,00 (Euro duecentoventottomilatrecentocinquantacinque/00);

Offerta minima: € 171.266,00 (Euro centosettantunoduecentosessantasei/00) come meglio arrotondato dalla cifra di euro 171.266,25 pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 28.09.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 154/2023 al seguente IBAN: IT76Z0303221300010000908519, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 154/2023 R.G.E., lotto n. xx (inserire il numero del lotto), versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale 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.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 13.01.2026 al 20.01.2026, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, nonché l'IVA se dovuta come per legge, oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile ed alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 - come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. **154/2023 o in alternativa tramite bonifico**; 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 Custode/Delegato, Dott.ssa Filomena Mangiacotti, C.F. MNG FMN 80S45 L219M, tel 071.9696250, mediante l'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 **SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

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

- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it
- Pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net
- Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza 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.

Osimo, 30.06.2026

Il Professionista Delegato
Dott.ssa Filomena Mangiacotti