

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Marta Sbaffo (cf SBFMRT89C50E690D, pec: marta.sbaffo@pec-ordineavvocatiancona.it), professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **R.G.E. 185/2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **17 ottobre 2024 alle ore 14,30** 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.

Invita quindi i soggetti interessati a presentare le proprie offerte irrevocabili di acquisto, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alle aste immobiliari telematiche competitive del Tribunale di Ancona" (in seguito "Regolamento") allegato, e di quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

\* \* \* \*

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

**LOTTO 1:** Fabbricato (appartamento) ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via XXV Aprile  
N. 47, piano T-1

Diritto di piena proprietà (1/1) su fabbricato adibito a appartamento posto al piano terra e primo piano, con annessa corte esclusiva esterna al piano terra, sito nella zona centrale della frazione Castelferretti, nel Comune di Falconara Marittima.

Si trova a circa 100 metri dal fabbricato Lotto 2

Il CTU rappresenta nell'elaborato che il fabbricato si presenta in discreto stato conservativo.

Nel dettaglio riferisce inoltre che la struttura è in muratura in buono stato, con solai latero cementizi, esternamente è in parte intonacato e parte a faccia vista, gli infissi sono in legno con vetro singolo, i pavimenti sono in monocottura vecchio formato.

Vi è corte esclusiva esterna dove si trovano due manufatti strutturalmente precari con tetto crollato, da demolire.

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto dei Fabbricati del Comune di Falconara Marittima: F 22, part. 95, sub. 1 e 2 (graffati), zona cens. 1, cat. A/4, cl. 3, cons. vani 6, Rendita € 309,87, PT e 1.

Per ogni migliore individuazione e descrizione, ivi compresa la zona in cui si trova l'immobile, lo stato di conservazione, l'accesso, esposizioni e affacci dello stesso, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche, gli impianti, la situazione urbanistica, le iscrizioni ipotecarie, si rimanda alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP.

Situazione catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica e Certificato di abitabilità o agibilità:

La perizia riporta l'elenco dei documenti ottenuti dall'accesso agli atti effettuato:

in data 21.03.1966 prot. n.2328 autorizzazione per sostituzione di rete metallica della recinzione con elementi prefabbricati;

in data 13.05.1980 rilasciata concessione edilizia n.94/80 prot. n. 4397 per ristrutturazione tetto.

in data 10.12.1997 rilasciata concessione edilizia in sanatoria pratica n. 1521/86 prot. n.8447 per ampliamento mediante realizzazione di cucina al p.t. e camera al p.1. con destinazione civile abitazione.

L'immobile risulta regolare per la L. 47/1985, la costruzione è antecedente all'1.9.1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

In merito ai manufatti presenti sulla corte, parzialmente crollati, il CTU ha precisato successivamente alla perizia che anche se riportati in planimetria catastale sono abusivi, pertanto andranno demoliti e non ricostruiti.

L'immobile non risulta agibile.

Il CTU ha predisposto certificato energetico dell'immobile :Ape, classe G.

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:** il bene risulta libero

**Prezzo base Lotto 1:** 48.780,00 (euro quarantottomilasettecentottanta/00), oltre iva se dovuta

**Offerta minima Lotto 1:** € 36.585,00 (euro trentaseimilacinquecentottantacinque/00) oltre iva se dovuta

**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.**

<p><b>LOTTO 2:</b> <i>Fabbricati (n. 2 appartamenti) ubicati a Falconara Marittima (AN) - Via XXV Aprile N. 42, piano T-1-2;</i></p>
--

Diritto di piena proprietà (1/1) su palazzina composta da n. 2 appartamenti, piano terra, primo piano e secondo piano, con annesse corti esclusive esterne al piano terra, sito nella zona centrale della frazione Castelferretti, nel Comune di Falconara Marittima.

Si trova a circa 100 metri dal fabbricato Lotto 1.

Il bene è così identificabile all' Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto dei Fabbricati del Comune di Falconara Marittima: F 22, part. 144:

sub. 1 e 3 (graffati), zona cens. 1, cat. A/5, cl. 2, cons. vani 4, Rendita € 101,23, PT e 1;

sub. 2 e 4 (graffati), zona cens. 1, cat. A/5, cl. 1, cons. vani 2, Rendita € 43,38, T e 2.

Il CTU nel dettaglio riferisce che *“le due unità immobiliari attualmente non risultano divisibili e pertanto i quattro subalterni vanno a comporre un unico lotto ai fini della vendita. Solo in seguito a delle divisioni future con conseguenti pratiche edilizie si potrebbero rendere indipendenti ma con diverse opere edilizie”*.

Il fabbricato è composto da una struttura portante in muratura in aderenza da ambo i lati ad altri fabbricati.

Il CTU rappresenta nell'elaborato che il fabbricato è fatiscente, disabitato da diverso tempo e privo di riscaldamento.

Per ogni migliore individuazione e descrizione del bene, che necessita di opere di ristrutturazione, ivi compresa la zona in cui si trova l'immobile, lo stato di conservazione, l'accesso, esposizioni e affacci dello stesso, le caratteristiche costruttive, le caratteristiche intrinseche, gli impianti, la situazione urbanistica, le iscrizioni ipotecarie, si rimanda alla perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP.

#### Situazione catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Di seguito il dettaglio delle opere difformi riportato nella perizia: *“Al piano terra sul retro del fabbricato nella corte esclusiva in aderenza allo stesso vi è un ampliamento in muratura fatiscente di m. 2,97 x m.3,14 (vano) e corridoio m. 1,10 x m. 2,35. Al piano primo, nel vano in aggetto, dove è sita la latrina le dimensioni non corrispondono alla planimetria catastale del 1939 ma è stata ampliata a m. 2,02 più gli spessori dei muri da cm.10 oltre all'anti bagno di m.1,20 più lo spessore del muro di cm.10. Nel piano secondo nella stessa posizione del ballatoio sottostante descritto sopra è stato realizzato un anti bagno e bagno in aggetto completamente inesistente nella planimetria catastale. Andrebbero fatte due nuove planimetrie catastali ma approfondendo bene la questione se le strutture difformi alle planimetrie catastali sono abusive per quanto riguarda la parte urbanistica perché il fabbricato si trova in zona centro storico, Frazione Castelferretti e quindi dovrebbe risultare essere costruite prima del 31.10.1942 ma visto che le planimetrie di primo impianto sono datate 10.11.1939 è molto improbabile che gli ampliamenti di che trattasi siano stati costruiti tra l'anno 1939 e il 1942 anche perché si denota dalle barre di acciaio molto arrugginite e che necessitano un ripristino corticale della struttura in cemento armato che in quegli anni non si utilizzava al piano terra in ampliamento. Visto lo stato di conservazione e il fatto che sono abusive se ne consiglia la*

*demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi. Per i ballatoi degli altri due piani visto che gli stessi sono fatiscenti come tutto il fabbricato se ne consiglia la demolizione in quanto non si possono sanare.”*

#### Situazione urbanistica

Negli archivi cartacei e digitali del comune non vi sono presenti titoli edilizi riguardanti le suddette unità immobiliari.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il tecnico incaricato riferisce che “per quanto riguarda l'intero fabbricato composto dai quattro subalterni l'unico documento disponibile è la planimetria di accatastamento dall'impianto del fabbricato redatta in data 10.11.1939 dove si evince che gli ampliamenti posti sul retro del fabbricato non erano stati ancora realizzati.

Non si riesce a dimostrare se sono stati realizzati prima dell'ottobre 1942 ma vista la precarietà anche a livello strutturale se ne consiglia la demolizione e pertanto dette superfici non vengono considerate nella stima anzi il valore al metro quadrato è stato ulteriormente decurtato per tenere conto dei costi di demolizione.”

#### Certificato di abitabilità o agibilità:

L'immobile non risulta agibile.

Il CTU ha predisposto certificato energetico dell'immobile / Ape, classe G.

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:** il bene risulta libero

**Prezzo base Lotto 2:** € 21.757,00 (Euro ventunomilasettecentocinquantesette/00), oltre iva se dovuta

**Offerta minima Lotto 2:** € 16.318,00 (Euro sedicimilatrecentodiciotto/00), oltre iva se dovuta

**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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16.10.2024 (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 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;
- ricevuta di pagamento del bollo dovuto per legge;
- 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 minorenni, 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, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare n. 185/2022: "**TRIBUNALE DI ANCONA - PROC. ES. 185/2022**" al seguente IBAN: IT32R0849137380000160000401. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 185/2022 R.G.E., LOTTO xxxxx, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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.**

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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le offerte verranno aperte dal 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 e con il codice di partecipazione.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

**In ordine alla deliberazione sulle offerte:**

**A) nell'ipotesi di unica offerta valida**, il Delegato procederà come di seguito:

se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene;

**B) 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 (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, con inizio subito dopo la deliberazione sulle offerte, quindi inizierà il giorno 17.10.2024 alle ore 14,30 e terminerà il giorno 24.10.2024 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 **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);

Contestualmente al versamento del saldo prezzo e dei diritti d'asta, nello stesso termine e modalità, l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese in misura pari al 10% del prezzo di aggiudicazione per consentire al Delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, in conto spese, salvo conguaglio, 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 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 Trib. Ancona n. RGE 185/2022"; 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, **Avv. Avv. Riccardo Bucci, con studio in Jesi, Corso Matteotti n. 89, 0731 200511, email avv.riccardobucci@libero.it.** o contattandolo mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Marta Sbaffo in Ancona, Via Sandro Totti n. 7 (Tel.: 0717576024, mail: msbaffo@avvtombolini.it).**

Si fa inoltre presente che adiacente al Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente un ufficio 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 dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca - Ebay Annunci](http://Bakeca.com);
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano *Il Corriere Adriatico*;

Ancona 5.7.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marta Sbaffo