

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Sonia Speranzini, C.F. SPRSNO76E67D451D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/12/2023 nel procedimento esecutivo **n. 13/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **26/11/2024 alle ore 10:15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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 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.

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.

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

### **LOTTO 2**

Diritti di piena proprietà 1/1 su fabbricato sito nel Comune di Jesi (AN), Via Roma 178S, identificato al NCEU al Foglio 80, mappale 320 Subalterno 71 Cat. C/1 classe 6 consistenza catastale 158mq, superficie catastale 174 mq (Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 28/12/2012, prot. n. AN0205067), Rendita catastale Euro 2.105,29. L'accesso avviene da Via Roma. Il locale è adibito ad attività di centro scommesse. L'immobile oggetto di esecuzione costituisce una porzione del piano terra dell'immobile complessivo. È attualmente locato.

Si trova in ottime condizioni ed è stato recentemente ristrutturato. I pavimenti, gli infissi sono in ottime condizioni.

L'immobile è collocato in un'area limitrofa al centro storico di Jesi. La viabilità principale è costituita da Via Roma la quale collega l'immobile con il centro, nelle vicinanze sono presenti tutti i relativi servizi fondamentali come Poste, Supermercato, Ambulatori medici, Scuole, Comune, il campo sportivo comunale ecc. Il servizio di trasporto pubblico è presente a servizio dell'area.

### **Consistenze (s.l.c.)**

Totale superficie Lorda vendibile complessiva arrotondata = 188 mq

### **Parti comuni**

Per il lotto in oggetto le dotazioni condominiali sono limitate ai parcheggi pubblici.

### **Situazione catastale**

Riferisce il CTU che dal sopralluogo svolto e dai rilievi effettuati sono emerse solamente delle leggere difformità dello stato di fatto con le planimetrie catastali nell'immobile adibito al centro scommesse in quanto nel vano denominato retronegozio sul lato ovest è presente un ulteriore tramezzo che crea un piccolo vano adibito a ripostiglio. Inoltre nell'ingresso è stato demolito un tramezzo. Queste piccole variazioni non alterano la rendita catastale. L'acquirente dovrà comunque provvedere all'aggiornamento catastale previa uno scomputo dei costi dal prezzo dell'acquisto valutato pari a 800 € compresi gli oneri del tecnico e degli oneri catastali.

### **Situazione urbanistica**

Riferisce il CTU che non esistono vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge. Per le pratiche edilizie si rimanda alla perizia del CTU, che le ha estratte a seguito di accesso agli atti

presentato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi.

Riferisce il CTU che per il centro scommesse l'agibilità è assente e dovrà essere acquisita dall'acquirente con spese detratte dal valore dell'immobile. Stima per acquisizione dell'agibilità 4500 € comprese le spese per il tecnico con oneri ed accessori.

Gli immobili siti Via Roma di Jesi, già all'epoca distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 80 mappali nn. 37/parte, 36, 38 e 45/parte, con delibera di Consiglio Comunale di Jesi n.56 del 03.04.2007, avente ad oggetto: "Variante Generale al PRG - Controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art.26 della Legge 34/92 e successive modifiche", sono stati destinati a servizio di livello locale S1.1, sotto articolata S1.1v (parchi di quartiere, giardini e spazi aperti - art. 63 delle NTA) con possibilità di realizzare, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica ed ambientale, attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici ...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti e parte a fascia ambientale, paesaggistica e di arredo S2 volta alla salvaguardia delle preesistenze naturalistiche; sono aree inedificabili, da valorizzare con percorsi ciclabili e pedonali.

La variante generale al P.R.G. adottata il 03.04.2007 prevede che siano aree inedificabili, da valorizzare con percorsi ciclabili e pedonali. Tale variante prevede inoltre che le aree per Servizi di livello locale S1.1, nella cui sotto articolazione è compresa l'area S1.1v, concorrono al computo delle quantità minime di spazi destinati a "standard urbanistici".

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.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata.

### **Certificazioni**

A.P.E. assente, costo redazione € 700,00 circa.

### **Condominio**

Esiste un condominio e le spese condominiali per il centro scommesse, all'epoca della redazione della perizia di stima, ammontavano a 967,29 € compresi gli arretrati; non risultano altre spese deliberate. Millesimi per il centro scommesse sub 71 sono 22.76/1000.

**Disponibilità del bene:** locato con contratto opponibile alla Procedura, scadenza 06/12/2028.

**Prezzo base: € 100.125,00 (Euro centomilacentocinquante/00),**

**Offerta minima: € 75.094,00 (Euro settantacinquemilanovantaquattro/00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**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 3**

Diritti di piena proprietà 1/1 su immobile colonico con annessi nel Comune di Jesi (AN), Via Roma s.n.c., già identificato al NCEU al Foglio 80, mappale 295 Subalterni 3,5,6, ed ora, successivamente alla pratica di collabenza, subalterni 7,8,9 e corte comune sub 4 categoria F2 collabente. L'immobile è stato dichiarato inagibile con apposita perizia tecnica di inagibilità. Si tratta di un fabbricato colonico con corpo di fabbrica principale di due piani e tetto a doppia falda (sub 7 piano primo e sub 8 piano terra). La struttura portante è in muratura portante. Un annesso di un piano in passato adibito a pollaio, (sub 9) ed un fienile con due piani (sub 8). Superficie catastale immobile principale adibito a residenza con annessi 463 mq.

L'immobile e gli annessi possono essere nuovamente riportati ad avere una agibilità esclusivamente con un intervento di ristrutturazione complessiva dell'immobile.

L'immobile è collocato in un'area limitrofa al centro storico di Jesi. La viabilità principale è costituita da Via Roma la quale collega l'immobile con il centro, nelle vicinanze sono presenti tutti i relativi servizi fondamentali come Poste, Supermercato, Ambulatori medici, Scuole, Comune, il campo sportivo comunale ecc. Il servizio di trasporto pubblico è presente a servizio dell'area.

#### **Consistenze (s.l.c.)**

- appartamento (due piani) 352,00 mq
- fienile (due piani) 33,00 mq
- annesso pollaio 11,50 mq
- corte comune/giardino 261,5 mq

TOTALE 658,00 mq

#### **Situazione urbanistica**

Riferisce il CTU che non esistono vincoli artistici, di inalienabilità o indivisibilità, né diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche) o di usi civici o l'assegnazione dell'abitazione al coniuge.

Riferisce il CTU che per l'immobile collabente l'accesso agli atti direttamente on line sul comune di Jesi non ha evidenziato pratiche edilizie esistenti e neppure l'atto abilitativo di costruzione trattandosi di immobile ex rurale.

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.

Gli immobili siti Via Roma di Jesi, già all'epoca distinti al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 80 mappali nn. 37/parte, 36, 38 e 45/parte, con delibera di Consiglio Comunale di Jesi n.56 del 03.04.2007, avente ad oggetto: "Variante Generale al PRG - Controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art.26 della Legge 34/92 e successive modifiche", sono stati destinati a servizio di livello locale S1.1, sotto articolata S1.1v (parchi di quartiere, giardini e spazi aperti - art. 63 delle NTA) con possibilità di realizzare, in subordine a preventiva verifica di compatibilità urbanistica ed ambientale, attrezzature leggere per la fruibilità dello spazio pubblico (chioschi, servizi igienici ...), anche con l'utilizzo di edifici eventualmente esistenti e parte a fascia ambientale, paesaggistica e di arredo S2 volta alla salvaguardia delle preesistenze naturalistiche; sono aree inedificabili, da valorizzare con percorsi ciclabili e pedonali.

La variante generale al P.R.G. adottata il 03.04.2007 prevede che siano aree inedificabili, da valorizzare con percorsi ciclabili e pedonali. Tale variante prevede inoltre che le aree per Servizi di livello locale S1.1, nella cui sotto articolazione è compresa l'area S1.1v, concorrono al computo delle quantità minime di spazi destinati a "standard urbanistici".

Risulta che il Comune di Jesi abbia rinunciato espressamente all'acquisizione del manufatto, dichiarando di non avere le risorse finanziarie necessarie al conseguimento dell'obiettivo.

La Variante Generale al P.R.G. del 2007 ha in conclusione reiterato la destinazione vincolistica dell'area privata in questione, acuendone i vincoli di inedificabilità e di destinazione pubblica: per tali motivi al TAR Marche è stato chiesto di annullare la delibera del Consiglio Comunale di Jesi n.56 del 03.04.2007 avente ad oggetto: "Variante Generale al PRG Controdeduzioni alle osservazioni e adozione definitiva ai sensi dell'art.26 della Legge 34/92 e successive modifiche" e ogni atto, presupposto, connesso e conseguente il provvedimento impugnato, che comunque leda gli interessi delle Società ricorrenti.

Ad oggi risulta che successivamente all'udienza pubblica del 07.02.2018, parte ricorrente ha confermato l'interesse alla trattazione.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima allegata.

### **Certificazioni**

A.P.E. assente e non necessaria ai fini del trasferimento.

**Disponibilità del bene:** libero.

**Prezzo base:** € 221.625,00 (Euro duecentoventunomilaseicentoventicinque/00),

**Offerta minima:** € 166.219,00 (Euro centosessantaseimiladuecentodiciannove/00), pari al 75% del

prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00**

**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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 25/11/2024, 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:

- 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 intestato a **“Tribunale di Ancona - Proc. 13-2023 R.Es.”** al seguente IBAN **IT04I087313759000000128226**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 13/2023 R.G.E., lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno**

**precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.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 26/11/2024 al 03/12/2024, 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, oltre IVA se opzionata da parte venditrice, 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 alle imposte di registro, ipotecarie e catastali oltre IVA se opzionata da parte venditrice, 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 "Tribunale di Ancona - Proc. 13-2023 R.Es."; 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, 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. Sonia Speranzini, C.F. SPRSNO76E67D451D mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del medesimo avvocato, quale professionista delegato, in Viale P. Serafini 69/p, 60044 - Fabriano (AN), Tel.: 07324666; Fax: 073262862; Mail: soniasperanzini@virgilio.it.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo

staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- 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 sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Fabriano, li 12/09/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Sonia Speranzini