

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Marco Chiarugi**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data **09/07/2024** nel procedimento esecutivo **n. 281/2023 R.G. Esec. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05/12/2024 alle ore 9:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1**, **alle ore 9:15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 2**, **alle ore 9:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 3**, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 1

Diritto di piena proprietà

Piena proprietà di un immobile ad uso ufficio ubicato al Piano Primo di un edificio realizzato negli anni 1990-1991.

L'edificio, nel quale è ubicato il bene pignorato, sub. 6 Ufficio, ricade nel PRG del Comune di Trecastelli - Monterado – via Ponte Rio 2 - in Zona B2 - Zone di Completamento e di ristrutturazione.

All'Ufficio si accede tramite una scala esterna ad uso esclusivo ed è composto da 4 vani, un wc, un ripostiglio, balcone antistante l'ingresso e altri due balconi.

Dati catastali

L'immobile è così identificabile al NCEU del Comune di Trecastelli (An): foglio 3, part. 135, sub 6, A/10, classe 2, vani 6,5, superficie catastale 133 mq, rendita € 1007,09, piano T-1.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti al Catasto Fabbricati.

La difformità riguarda la presenza di un pilastro nel locale Archivio e un pilastro nel locale Area lavoro.

Va tolto il segno grafico nella finestra tra il balcone 1 ed il balcone 2 in quanto non è una porta finestra.

La difformità riguarda la posizione della parete interna per cui dovrà essere redatta una pratica di variazione al catasto che comporterà una spesa stimata in € 600,00.

Pertanto, dal valore indicato in perizia dell'immobile, pari ad € € 109.257,12 va detratta la somma di € 600,00 e così il prezzo d'asta è pari ad € 108.657,12 arrotondato per difetto ad € 108.657,00.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni Energetiche e dichiarazione di conformità

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D" della perizia.

Le difformità consistono in:

- a) la parete tra il ripostiglio-locale caldaia e l'Ufficio 2 e tra il disimpegno ed il bagno è spostata di 10 cm verso l'Ufficio 2 e il bagno in quanto la larghezza del ripostiglio-locale caldaia è pari a m 1,90 (sul progetto m 1,80) ed il bagno ha una lunghezza pari a m 3,67 (sul progetto m 3,80);
- b) i parapetti dei balconi non sono come rappresentati in progetto con ringhiera bensì chiusi con un parapetto in cemento armato;
- c) la tettoia del vano scala di accesso al Piano Primo non è riportata correttamente;

Si rimanda alla perizia e alla documentazione fotografica allegata "L".

Stato di occupazione

Risulta in essere un contratto di locazione redatto il 15/03/2020 con durata di anni 6 fino al 30/03/2026, rinnovabile automaticamente come previsto dalla legge, opponibile alla procedura.

Il canone di locazione è stato stabilito in € 4.400,00 oltre l'I.V.A. il cui pagamento è stato stabilito in 12 rate mensili anticipate di pari importo cioè di € 370,00 oltre l'I.V.A. per un importo mensile pari ad € 451,40.

L'Ufficio è in buono stato di manutenzione come il vano scala ed i balconi. L'edificio è in buono stato di manutenzione come pure le aree esterne comuni.

Parti comuni

L'edificio è costituito da 7 unità immobiliari (U.I.).

L'Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento, ha in comune con il sub. 21, Garage, il sub. 19, rampa di collegamento e corte antistante il sub. 21.

L'Ufficio, sub. 6, oggetto di pignoramento, ha in comune con i subb. 22 e 23, locali, il sub. 10 corte antistante, l'ingresso al vano scala dell'Ufficio posto al piano terra e la corte laterale all'edificio lato Nord-Est.

Prezzo base: € 108.657,00;

Offerta minima: € 81.493,00 pari al 75% del prezzo base;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1000,00

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

Trattasi di una Autorimessa ubicata al Piano Primo Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991

Dati catastali

L'immobile è così identificabile al NCEU del Comune di Trecastelli (An) Fraz. Monterado, via Ponte Rio 2 -: foglio 3, part. 135, sub 13, C/6, classe 2, consistenza 21, superficie catastale 25 mq, rendita € 24,94, piano S1.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto rappresentato nella planimetria catastale in atti al Catasto

La difformità riguarda la posizione della parete interna per cui dovrà essere redatta una pratica di variazione al catasto che comporterà una spesa stimata in € 600,00.

Pertanto, dal valore indicato in perizia dell'immobile, pari ad € € 4.929,12 va detratta la somma di € 600,00 e così il prezzo d'asta è pari ad € 4.329,12 arrotondato per difetto ad € 4.329,00.

Stato conservativo

L'autorimessa è in buono stato di conservazione

Parti comuni

L'edificio è costituito da 7 (sette) unità immobiliari (U.I.) di cui 2 adibite a Garage ubicate al piano primo sottostrada, il sub. 13, oggetto di pignoramento, ed il sub.21; il Garage, sub. 13, oggetto di pignoramento ha in comune con il sub. 6, Ufficio, oggetto di pignoramento, ed il sub. 21, Garage, il sub. 19, rampa di collegamento e corte antistante il sub. 21. Il tutto come rappresentato nell'ALLEGATO "B".

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla esecutata

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat. Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D".

Le difformità consistono in:

- a) la larghezza nel progetto è pari a m 4,50 ma nella realtà è pari a m 4,00 come riportato sulla planimetria di cui all'ALLEGATO "B";
- b) la parete in muratura in fondo al locale è spostata di 20 cm..
- c) Esiste una porzione abusiva indicata in rosso sulla planimetria di cui all'ALLEGATO "B".

Prezzo base: € 4329,00

Offerta minima: € 3.247,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 3

Trattasi di un Ripostiglio ubicato al Primo Piano Sottostrada di un edificio realizzato negli anni 1990-1991.

Il lotto è formato da un deposito ubicato a Trecastelli (AN) Fraz. Monterado - Via Ponte Rio n. 2

L'immobile appartiene all'esecutato.

Dati catastali

L'immobile è così identificabile al NCEU del Comune di Trecastelli (An): foglio 3, part. 135, sub 17, C/2, classe 1, consistenza 5, superficie catastale 8 mq, rendita € 3,87, piano S1. Il valore dell'immobile è € 1398,60, arrotondato per eccesso ad € 1.399,00.

Corrispondenza catastale

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

Stato conservativo

Il locale è in stato sufficiente di conservazione

Parti comuni

L'edificio è costituito da 7 unità immobiliari di cui 2 adibite a Deposito-Ripostiglio al piano primo sottostrada, il sub. 17, oggetto di pignoramento, e il sub. 20.

Il Deposito-Ripostiglio, sub. 17, oggetto di pignoramento ha in comune con il sub. 6 Ufficio oggetto di pignoramento, il sub. 11, scala di collegamento tra il Piano terreno e il Piano Sottostrada dove è ubicato il sub. 17. Il tutto come rappresentato nell'ALLEGATO "C".

Stato di occupazione

L'immobile risulta occupato dalla esecutato.

Regolarità edilizia

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Non c'è corrispondenza tra il progetto di Variante di cui alla Concessione in Variante del 22/05/1991 - Prat.Edil. N. 713/90 Prot. N. 2558 del 26/09/1990 con allegato il Progetto e di cui al Punto 4) dell'ALLEGATO "D".

Le difformità consistono in: a) non è rappresentato nel progetto il locale pignorato.

Il bene immobile è stato stimato in € 1398,60, arrotondato per eccesso ad € 1399,00.

Prezzo base: € 1.399,00;

Offerta minima: € 1.049,00 pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 04/12/2024, (antecedente a quello di udienza di vendita telematica), 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 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 alla "TRIB AN ES IMM 281 ANNO 2023" al seguente **IBAN: IT 84 Q 01030 02600 000001711369**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 281/2023 R.G.E., 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.astetelematiche.it/ www.astalegale.net . 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/12/2024 al 12/12/2024, 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 e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "TRIB AN ES IMM 281 ANNO 2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

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

importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore

fondario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando **I.V.G. – ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** via Cassolo 5 a Monsano (An) Tel. 0731/60914 - 605180 – 605542 Mail: custodieancona@ivgmarche.it info@ivgmarche.it - Pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche ovvero ulteriori informazioni potranno essere reperite dal Professionista Delegato alla Vendita, Avv. Marco Chiarugi, con studio ad Ancona alla via Maratta 14, email chiarugimarco@yahoo.it pec marco.chiarugi@pec-ordineavvocatiancona.it utenza mobile 3470647273).

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 e 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 e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, li 27/09/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Chiarugi