

TRIBUNALE DI ANCONA**Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto Avv. Giovanni Carotti C.F. CRTGNN63T19A271L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza 13.04.2021 nella procedura esecutiva immobiliare n. 208/2020 R.Es. Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025, ore 13,00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 dei seguenti fabbricati industriali, siti nel Comune di Osimo (AN), via Giuseppe Verdi:

Bene n. 1

Porzione di fabbricato industriale, avente superficie lorda di mq 3.913,00, facente parte di un edificio di maggior consistenza comprendente anche il bene n. 2 più avanti descritto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al **Foglio 65, Particella 126, Subalterno 1**, cat. C/3, Classe 2, consistenza mq. 1.876, superficie catastale mq 3.913, rendita € 3.487,93, via Giuseppe Verdi, piano T.

Si precisa che, mentre nella visura catastale viene indicato solo il piano terra, in realtà il bene si sviluppa su due piani (terra e primo), come risulta anche dalla planimetria catastale.

Il bene in questione consiste in una porzione di fabbricato industriale composto, al piano terra, da locali ad uso magazzino, laboratorio, ufficio e servizi igienici e, al piano primo, da locali ad uso ufficio e servizi igienici.

Secondo la CTU: - CONFINI: il bene fa parte di un unico edificio sviluppantesi al piano terra e al piano primo, che comprende anche il bene n. 2 più avanti descritto e che confina con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 65, part. 538 (bene n. 3). Intorno a dette proprietà sono presenti delle corti esclusive perimetrali agli immobili. Confina con altri edifici artigianali e come da perizia; - PARTI COMUNI: il bene non ha parti comuni con gli altri immobili adiacenti, pur essendo tutti i beni facenti parte del lotto unico (beni 1, 2, 3), facilmente accessibili da ciascun bene; - NORMATIVA URBANISTICA: l'immobile ricade in zona inquadrata nel PRG 2005 (Aggiornamento tavole dic. 2018) nella tavola n. 22 Località via Molino Mensa – Zona ATO (Ambiti delle trasformazioni ordinate) approvato con DCC 30/2009, zona non vincolata; - REGOLARITA' EDILIZIA: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967; l'edificio di cui fa parte l'immobile in questione è stato costruito in base a: C.E. n. 607 del 10/03/1980 e successiva variante n. 101 del 23/03/1982; Prot. n. 346 del 1983 progetto di sistemazione estetica, completamento opere di finitura e di sistemazione interna, ampliamento e completamento dello stabile industriale; Prot. n. 369 del 1985 per realizzazione di capannone interamente chiuso al posto della tettoia; C.E. n. 168 del 18/05/2001 lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate ovest e nord della palazzina uffici del fabbricato; CIA n. 150/suep/2016 prot. 18125 lavori manutenzione ordinaria copertura capannone causa infiltrazioni acqua piovana, pulizia canali di gronda, rimozione e sostituzione scossaline di coronamento; - VINCOLI: non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: non sono presenti vincoli od oneri condominiali; - SERVITU': non sono presenti servitù; - CORRISPONDENZA CATASTALE: non vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale, essendo stati eliminati n. 3 divisori interni; l'abuso/irregolarità è sanabile a cura e spese dell'acquirente; - TITOLO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' TRASCRIZIONI: atto di compravendita Notaio Grassi

Antonino del 05.07.2000 rep. 71285, trascritto il 11.07.2000 r.p. 8815 – r.g. 13327 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona. Sussiste la continuità delle trascrizioni; - ALTRE INFORMAZIONI: sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto di condizionamento, entrambi centralizzati e funzionanti; - l'immobile si trova in discreto stato di manutenzione.

Bene n. 2

Porzione di fabbricato industriale, con corte esclusiva, avente superficie lorda di mq 514,00, facente parte di un edificio di maggior consistenza comprendente anche il bene n. 1 sopra descritto, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al **Foglio 65, Particella 126, Subalterno 2 (graffato particella 507)**, cat. C/3, Classe 5, consistenza mq. 418, superficie catastale mq 514, rendita € 1.252,1, via Verdi, piano T-1.

Il bene in questione consiste in una porzione di fabbricato industriale, con corte esclusiva, composto, al piano terra, da locali ad uso magazzino e laboratorio e, al piano primo, da locali ad uso ufficio ed esposizione.

Secondo la CTU: - CONFINI: il bene fa parte di un unico edificio sviluppantesi al piano terra e al piano primo, che comprende anche il bene n. 2 più avanti descritto e che confina con l'immobile distinto al Catasto Fabbricati al Foglio 65, part. 538 (bene n. 3). Intorno a dette proprietà sono presenti delle corti esclusive perimetrali agli immobili. Confina con altri edifici artigianali e come da perizia; - PARTI COMUNI: il bene non ha parti comuni con gli altri immobili adiacenti, pur essendo tutti i beni facenti parte del lotto unico (beni 1, 2, 3), facilmente accessibili da ciascun bene; - NORMATIVA URBANISTICA: l'immobile ricade in zona inquadrata nel PRG 2005 (Aggiornamento tavole dic. 2018) nella tavola n. 22 Località via Molino Mensa – Zona ATO (Ambiti delle trasformazioni ordinate) approvato con DCC 30/2009, zona non vincolata; - REGOLARITA' EDILIZIA: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967; l'edificio di cui fa parte l'immobile in questione è stato costruito in base a: C.E. n. 607 del 10/03/1980 e successiva variante n. 101 del 23/03/1982; Prot. n. 346 del 1983 progetto di sistemazione estetica, completamento opere di finitura e di sistemazione interna, ampliamento e completamento dello stabile industriale; Prot. n. 369 del 1985 per realizzazione di capannone interamente chiuso al posto della tettoia; C.E. n. 168 del 18/05/2001 lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate ovest e nord della palazzina uffici del fabbricato; CIA n. 150/suep/2016 prot. 18125 lavori manutenzione ordinaria copertura capannone causa infiltrazioni acqua piovana, pulizia canali di gronda, rimozione e sostituzione scossaline di coronamento; - VINCOLI: non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: non sono presenti vincoli od oneri condominiali; - SERVITU': non sono presenti servitù; - CORRISPONDENZA CATASTALE: non



vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria catastale, presentando al piano primo modifiche di distribuzione interna nella zona denominata "esposizione"; l'abuso/irregolarità è sanabile a cura e spese dell'acquirente; - TITOLO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' TRASCRIZIONI: atto di compravendita Notaio Grassi Antonino del 05.07.2000 rep. 71285, trascritto il 11.07.2000 r.p. 8815 – r.g. 13327 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona. Sussiste la continuità delle trascrizioni; - ALTRE INFORMAZIONI: sono presenti l'impianto di riscaldamento e l'impianto di condizionamento, entrambi centralizzati e funzionanti; - l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

Bene n. 3

Fabbricato industriale, avente superficie lorda di mq 523,00, confinante con gli immobili sopra descritti, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al **Foglio 65, Particella 538**, cat. C/3, Classe 2, consistenza mq. 500, superficie catastale mq 523, rendita € 929,62, via Giuseppe Verdi, 3, piano T.

Il bene in questione consiste in un laboratorio artigianale ad uso deposito, sito al piano terra, con porzione di corte esclusiva.

Secondo la CTU: - CONFINI: il bene confina con l'edificio comprendente i beni n. 1 e 2, sopra descritti. Intorno a dette proprietà sono presenti delle corti esclusive perimetrali agli immobili. Confina con altri edifici artigianali e come da perizia; - PARTI COMUNI: il bene non ha parti comuni con gli altri immobili adiacenti, pur essendo tutti i beni facenti parte del lotto unico (beni 1, 2, 3), facilmente accessibili da ciascun bene; NORMATIVA URBANISTICA: l'immobile ricade in zona inquadrata nel PRG 2005 (Aggiornamento tavole dic. 2018) nella tavola n. 22 Località via Molino Mensa – Zona ATO (Ambiti delle trasformazioni ordinate) approvato con DCC 30/2009, zona non vincolata; - REGOLARITA' EDILIZIA: la costruzione non è antecedente al 01/09/1967; l'edificio di cui fa parte l'immobile in questione è stato costruito in base a: C.E. n. 607 del 10/03/1980 e successiva variante n. 101 del 23/03/1982; Prot. n. 346 del 1983 progetto di sistemazione estetica, completamento opere di finitura e di sistemazione interna, ampliamento e completamento dello stabile industriale; Prot. n. 369 del 1985 per realizzazione di capannone interamente chiuso al posto della tettoia; C.E. n. 168 del 18/05/2001 lavori di manutenzione straordinaria sulle facciate ovest e nord della palazzina uffici del fabbricato; CIA n. 150/suep/2016 prot. 18125 lavori manutenzione ordinaria copertura capannone causa infiltrazioni acqua piovana, pulizia canali di gronda, rimozione e sostituzione scossaline di coronamento; - VINCOLI: non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri; - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: non sono presenti vincoli od oneri condominiali; - SERVITU': non sono presenti servitù; - CORRISPONDENZA CATASTALE: vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e planimetria

catastale; - TITOLO DI PROVENIENZA E CONTINUITA' TRASCRIZIONI: atto di compravendita Notaio Grassi Antonino del 05.07.2000 rep. 71285, trascritto il 11.07.2000 r.p. 8815 – r.g. 13327 Agenzia delle Entrate – Servizio Pubblicità Immobiliare di Ancona. Sussiste la continuità delle trascrizioni; - ALTRE INFORMAZIONI: l'immobile risulta in discreto stato di manutenzione.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP.

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (da cancellare):

- r.p. **2105** – r.g. 12639 del 30.07.2013 – atto Notaio Ciarletta Pietro del 26.07.2013 rep. 16892 racc. 8999 – **Ipoteca Volontaria** di € 900.00000, grava su tutti i beni compresi nel lotto;

- r.p. **2934** – r.g. 17737 del 27.09.2017 – Tribunale di Ancona del 08.08.2017 rep. 1194 – **Ipoteca Giudiziale** di € 110.000,00, grava su tutti i beni compresi nel lotto;

- r.p. **440** – r.g. 3601 del 23.02.2018 – Tribunale di Ancona del 30.01.2018 rep. 228 – **Ipoteca Giudiziale** di € 70.00000, grava su tutti i beni compresi nel lotto;

- r.p. **2821** – r.g. 18242 del 28.09.2018 – Tribunale di Ancona del 15.12.2017 rep. 2446 – **Ipoteca Giudiziale** di € 330.00000, grava su tutti i beni compresi nel lotto;

- r.p. **12766** - r.g. 19997 del 29.10.2020 – Unep – Corte App. Ancona del 05.10.2020 rep. 3250 - **Pignoramento Immobiliare**, grava su tutti i beni compresi nel lotto.

STATO DI OCCUPAZIONE: Il bene n. 1 è parzialmente occupato dalla società esecutata, nonché da terzi in virtù di contratto di locazione commerciale stipulato e registrato anteriormente al pignoramento; il bene n. 2 è libero da persone e cose, pur sussistendo un contratto di comodato a favore di terzi stipulato anteriormente al pignoramento; il bene n. 3 è libero.

Prezzo base del lotto unico: € 341.566,00 (trecentoquarantunomilacinquecentosessantasei/00).

Offerta minima: € 256.175,00 (duecentocinquantaseimilamilacentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

INIZIO GARA: 16 gennaio 2025 ore 13,00.

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 15 gennaio 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione

prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario n. 63962144 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208 del 2020 al seguente IBAN IT18 H010 3002 6000 0006 3962 144; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n. 208/2020 R.Es, lotto unico, 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

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. 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 16/01/2025 al 23/01/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine 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).

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 208 del 2020"; 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 stipulato con l'esecutato, 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, o 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. Serena Marostica Bordoni, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giovanni Carotti, in Ancona, C.so Mazzini, 160 (Tel./Fax: 071 2321064).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO 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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, 17.10.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Carotti

