

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avvocato Gaia Tonci (CF: TNCGAI87L50A271R), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c., Dottoressa G. Filippello in data 7 Novembre 2023 nel procedimento esecutivo **n. 42/2023 R. Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **9 Gennaio 2025, alle ore 12,15 Lotto 1, ore 12,30 Lotto 2, ore 12,45 Lotto 5**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario il quale sarà anche tenuto al versamento dell'IVA sul prezzo di aggiudicazione in quanto e se dovuta, nonché ai compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2, n. 5 c.p.c.

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

Lotto 1

Intera piena proprietà (1/1) di un appartamento ubicato a Marcelli di Numana (AN), Via Ischia n. 95, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Numana al Fg. 7, Part. 216, Sub. 70, Categoria A/2, Classe 3, cons. 3,5 vani, rendita 415,75 euro, piano T, 64 mq escluse aree scoperte: 61 mq.

L'immobile è residenziale, precisamente un appartamento ubicato nel Comune di Numana (AN), frazione Marcelli, posto al piano terra rialzato di un complesso condominiale collegato con una scala condominiale centrale, composto da: una parte di fabbricato (lato via Ischia) da n.2 piani fuori terra più lastrico solare chiuso da vetrate e copertura (autorizzate), da n.3 piani fuori terra per la parte centrale più lastrico/copertura solare chiuso con vetrate e copertura (autorizzata), un'altra parte di fabbricato (lato via Ischia incrocio via Loreto) da n.3 piani più lastrico solare dove è presente l'ingresso ai garage-cantine.

Il bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di rifinitura generale interno e si presenta in ottimo stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in ottime condizioni, locale cucina, n.1 WC, terrazzino. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica. Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: scale, ingressi, androni e pianerottoli, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di circa 2,95 m.

L'appartamento non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.

A seguito del rilievo effettuato al CTU, il medesimo afferma che l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembrano essere in buono stato e non presentano particolari segnali di problematiche tecniche.

Il CTU afferma che l'appartamento risulta regolarmente accatastato. Inoltre, il CTU afferma che sia le planimetrie sia le visure risultano, a seguito del sopralluogo effettuato, conformi alla realtà dei fatti.

Il CTU afferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate dal condominio nel brevissimo periodo.

Regolarità edilizia ed urbanistica: Concessione Edilizia n.33/1999 prot. 7323. Proroga ultimazione lavori n.33/1999 prot. 13448. Agibilità n.11349 del 25 Luglio 2002. Il CTU afferma che non sussistono difformità urbanistiche.

Stato di occupazione: l'immobile risulta locato con un contratto di affitto registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

Ape: la classe energetica indicata nell'APE predisposto dal CTU è la E.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono stante assunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto ex art. 568 cpc che si richiama espressamente e a cui si rimanda per ulteriori informazioni e specificazioni.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.astetelematiche.it.

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 in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 138.908,00 (Euro Centotrentottomilanovecentotto,00)

Offerta minima: € 104.181,00 (Euro Centoquattromilacentottantuno,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari 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 2:

Intera piena proprietà (1/1) di un appartamento ubicato a Marcelli di Numana (AN), Via Ischia n. 95, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Numana al Fg. 7, Part. 216, Sub. 71, Categoria A/2, Classe 3, cons. 3,5 vani, rendita 415,75 euro, piano T, 65 mq escluse aree scoperte: 58 mq.

L'immobile è residenziale, precisamente un appartamento ubicato nel Comune di Numana (AN), frazione Marcelli, posto al piano terra di un complesso condominiale collegato con una scala condominiale centrale, composto da: una parte di fabbricato (lato via Ischia) da n.2 piani fuori terra più lastrico solare chiuso da vetrate e copertura (autorizzate), da n.3 piani fuori terra per la parte centrale più lastrico/copertura solare chiuso con vetrate e copertura (autorizzata), un'altra parte di fabbricato (lato via Ischia incrocio via Loreto) da n.3 piani più lastrico solare dove è presente l'ingresso ai garage-cantine.

Il bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di rifinitura generale interno e si presenta in ottimo stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in ottime condizioni, locale cucina, n.1 WC, corte esclusiva adibita attualmente a giardino privato. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica. Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: scale, ingressi e androni e pianerottoli, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di circa 2,95 m.

L'appartamento non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.

A seguito del rilievo effettuato dal CTU, il medesimo afferma che l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembrano essere in buono stato e non presentano particolari segnali di problematiche tecniche.

Il CTU afferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate dal condominio nel brevissimo periodo.

Il CTU afferma che l'Appartamento risulta regolarmente accatastato. Inoltre, il CTU afferma che sia le planimetrie sia le visure risultano, a seguito del sopralluogo effettuato, conformi alla realtà dei fatti.

Regolarità edilizia ed urbanistica: Concessione Edilizia n.33/1999 prot. 7323. Proroga ultimazione lavori n.33/1999 prot. 13448. Agibilità n.11349 del 25 Luglio 2002. Il CTU afferma che non sussistono difformità urbanistiche.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Ape: la classe energetica indicata nell'APE predisposto dal CTU è la E.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono stante assunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto ex art. 568 cpc che si richiama espressamente e a cui si rimanda per ulteriori informazioni e specificazioni.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.astetelematiche.it.

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 in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 195.150,00 (Euro Centonovantacinquemilacentocinquanta,00),

Offerta minima: € 146.362,00 (Euro Centoquarantaseimilatrecentosessantadue,00),
pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari 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.

Lotto 5:

Intera piena proprietà (1/1) di un appartamento ubicato a Marcelli di Numana (AN), Via Ischia n. 95, identificato al catasto Fabbricati del Comune di Numana al Fg. 7, Part. 216, Sub. 80, Categoria A/2, Classe 3, cons. 3,5 vani, rendita 415,75 euro, piano 1, 65 mq escluse aree scoperte: 62 mq.

L'immobile è residenziale, precisamente un appartamento ubicato nel Comune di Numana (AN), frazione Marcelli, posto al piano primo di un complesso condominiale collegato con una scala condominiale centrale, composto da: una parte di fabbricato (lato via Ischia) da n.2 piani fuori terra più lastrico solare chiuso da vetrate e copertura (autorizzate), da n.3 piani fuori terra per la parte centrale più lastrico/copertura solare chiuso con vetrate e copertura (autorizzata), un'altra parte di fabbricato (lato via Ischia incrocio via Loreto) da n.3 piani più lastrico solare dove è presente l'ingresso ai garage-cantine.

Il bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di rifinitura generale interno e si presenta in ottimo stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in ottime condizioni, locale cucina, n.1 WC, terrazzino. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica. Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: scale, ingressi e androni e pianerottoli, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

L'altezza netta interna dell'appartamento è di circa 2,95 m.

L'appartamento non presenta segni dovuti a infiltrazione d'acqua proveniente dall'esterno dei terrazzi o situazioni di condensa naturale.

A seguito del rilievo effettuato dal CTU, il medesimo afferma che l'impianto elettrico, idrico e sanitario in dotazione all'immobile sembrano essere in buono stato e non presentano particolari segnali di problematiche tecniche.

Il CTU afferma che non sussistono ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie deliberate dal condominio nel brevissimo periodo.

Il CTU afferma che l'appartamento risulta regolarmente accatastato. Inoltre, il CTU afferma che sia le planimetrie sia le visure risultano, a seguito del sopralluogo effettuato, conformi alla realtà dei fatti.

Regolarità edilizia ed urbanistica: Concessione Edilizia n.33/1999 prot. 7323. Proroga ultimazione lavori n.33/1999 prot. 13448. Agibilità n.11349 del 25 Luglio 2002. Il CTU afferma che non sussistono difformità urbanistiche.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Ape: la classe energetica indicata nell'APE predisposto dal CTU è la D.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono stante assunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto ex art. 568 cpc che si richiama espressamente e a cui si rimanda per ulteriori informazioni e specificazioni.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.astetelematiche.it.

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 in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 158.039,00 (Euro Centocinquantottomilatrentanove,00),

Offerta minima: € 118.529,00 (Euro Centodiciottomilacinquecentoventinove,00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari 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, o dal legale rappresentante della società (o altro Ente) o dall'offerente 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, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 8 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, ovverosia

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 del soggetto offerente; 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che ne giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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;
- 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 del Giudice Tutelare, nonché anche copia 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 Procedura Esecutiva Immobiliare n. 42/2023 R.E. al seguente IBAN: IT 21 G 01030 02600 000001657366.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 42/2023 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

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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 09/01/2025 al 16/01/2025, 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 della 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, relative al trasferimento del bene nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota pari al 50% del compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per l'attività di trasferimento.

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, così come l'IVA se ed in quanto dovuta.

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. 42/2023 R.G. 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, giusto 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, Avvocato Martina Zambelli (telefono: 0710972686; e-mail:

martina.zambelli15@gmail.com), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avvocato Gaia Tonci, Piazza Stamira n. 10, Ancona (Tel.: 071.2075166).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 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 di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Corriere Adriatico".

Ancona, li 29 Ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gaia Tonci

13



