

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Marco Rossignoli, C.F. RSSMRC56T01L750X, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 5-15 aprile 2023 nel procedimento esecutivo n. **255/2021 Reg. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **giovedì 27 febbraio 2025 a partire dalle ore 12:15** 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.

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

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

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

Gli immobili sono stati suddivisi in tre lotti, come da provvedimento del G.E. in data 20-22 maggio 2024 e come da secondo tentativo di vendita, in luogo dei cinque lotti nei quali erano stati originariamente suddivisi e sulla base dei quali era stato posto in essere il primo tentativo di vendita.

Il lotto numero 1 è stato aggiudicato, pertanto si procede ora alla vendita dei lotti numero 2 e numero 3.

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

LOTTO 2 (EX LOTTO 4 – SI VEDA PROVVEDIMENTO G.E. IN DATA 20-22 MAGGIO 2024)

Tale lotto n. 2 è costituito dal seguente immobile indicato nella CTU e nell’avviso del primo tentativo di vendita al lotto n. 4:

Diritti di piena proprietà (1/1) su laboratorio ubicato a Fabriano (AN), Frazione Marischio, Località Cà Maiano n. 57, piano terra, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 93, Particella 748, Sub. 2, Categoria C3, Classe 6, Superficie catastale 225 mq., Rendita Euro 786,31. Trattasi di un laboratorio posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L’edificio in cui è compresa l’unità immobiliare di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa e al laboratorio al piano interrato (di cui al presente Lotto 2) e corte in comune.

Il laboratorio di cui al presente lotto n. 2 è costituito da un unico vano ed un servizio igienico.

Detto edificio è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali.

L’altezza utile interna del laboratorio è pari a ml. 3,00; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento. Le pareti esterne sono debitamente tinteggiate. L’unità immobiliare destinata a laboratorio è dotata di infissi in alluminio, pavimentazione industriale. L’impianto elettrico è anch’esso di tipo industriale conforme alle vigenti normative.

L’immobile risulta ad oggi utilizzato e si presenta in discreto stato di manutenzione e conservazione; non sono stati riscontrati particolari problemi.

L’unità immobiliare abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla verifica della planimetria catastale presente agli atti rispetto allo stato dei luoghi è emersa una difformità riguardante la chiusura della porta di accesso al vano ripostiglio dietro il bagno. Al riguardo

si veda quanto indicato nella successiva sezione “Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità”.

Situazione urbanistica

L’immobile in cui è compresa l’unità immobiliare oggetto di stima, si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale.

Regolarità edilizia

L’immobile risulta regolare per la Legge n. 47/1985. La costruzione non è antecedente al 1° settembre 1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L’edificio in cui è compresa l’unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia n. 9349 del 29 giugno 1995;
- Concessione edilizia n. 29448 del 29 marzo 1997;
- Concessione edilizia n. 33683 del 16 marzo 2000;
- Permesso di Costruire n. 52978 dell’8 marzo 2005;
- Permesso di Costruire n. 53875 del 3 febbraio 2006;
- Permesso di Costruire n. 47312 del 3 ottobre 2014;

Agibilità non presente.

In merito alla agibilità, su richiesta del C.T.U., il tecnico progettista dell’opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l’ottenimento della stessa. E’ emerso che per l’immobile in questione l’agibilità risulta ottenibile previa presentazione di scia di agibilità con allegata documentazione tecnica obbligatoria. Il costo per l’intera istruttoria viene stimato dal C.T.U. in Euro 1.500,00 circa. Di tale costo il C.T.U. ha tenuto conto nell’assegnare il valore di stima all’immobile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Esiste il certificato energetico dell’immobile/APE.

Nella perizia il C.T.U. afferma: *“In seguito ad attenta disamina dello stato attuale dei luoghi, confrontato con la planimetria del progetto autorizzato, emerge una difformità riguardante la chiusura della porta di accesso al locale ripostiglio che si trova dietro al bagno. anche la planimetria catastale agli atti denota tale difformità. Per la regolarizzazione di tale difformità dovrà essere effettuata sanatoria e nuovo accatastamento per una spesa complessiva pari ad € 3.000,00 circa che sommato all’importo di € 1.500,00 circa per la richiesta di agibilità di cui in precedenza, si ha un totale costi stimato pari ad € 4.500,00 circa.”*. Di tali costi il C.T.U. ha tenuto conto nell’assegnare il valore di stima all’immobile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal C.T.U., depositata agli atti della procedura e pubblicata nei siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ancona.giustizia.it

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *l'immobile risulta occupato dal debitore che vi svolge la propria attività (si veda la perizia del C.T.U.).*

Prezzo base: € 25.692,19 (Euro venticinquemilaseicentonovantadue/19),

Offerta minima: € 19.269,14 (Euro diciannovemiladuecentosessantannove/14) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA GIOVEDÌ 27 FEBBRAIO 2025 ORE 12:15

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 (EX LOTTO 5 – SI VEDA PROVVEDIMENTO G.E. IN DATA 20-22 MAGGIO 2024)

Tale lotto n. 3 è costituito dal seguente immobile indicato nella CTU e nell'avviso del primo tentativo di vendita al lotto n. 5:

Diritti di piena proprietà (1/1) su garage ubicato a Fabriano (AN), Frazione Marischio, Località Cà Maiano n. 57, piano S1, identificato al catasto Fabbricati al Foglio 93, Particella 748, Sub. 13, Categoria C6, Classe 4, Superficie catastale 102 mq., Rendita Euro 223,32. Trattasi di un garage posto al piano seminterrato di un edificio ubicato in zona periferica rispetto al centro della città di Fabriano. L'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare di che trattasi, è costituito da n. 3 appartamenti in totale oltre ad autorimessa (garage di cui al presente Lotto n. 3) e laboratorio al piano interrato e corte in comune.

Il garage di cui al presente lotto n. 3 è costituito da unico vano.

Detto edificio è di recente costruzione, in buone condizioni statiche e strutturali.

L'altezza utile interna del garage è pari a ml. 3,00, difforme da quanto autorizzato; le strutture verticali sono in c.a. e solai di interpiano e di copertura in latero-cemento.

L'immobile ad oggi risulta occupato dal debitore uso deposito materiali.

L'unità immobiliare abitativa ha in proprietà comune la corte circostante il fabbricato principale, che condivide con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato.

Non si rileva la presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Situazione catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Per quanto riguarda il locale garage, sono emerse difformità dei luoghi rispetto alla planimetria catastale agli atti di primo accatastamento, in quanto l'altezza utile interna attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato in Comune e quanto rappresentato a catasto.

Situazione urbanistica

L'immobile in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima, si trova in zona periferica mista residenziale/industriale/artigianale.

Regolarità edilizia

L'edificio in cui è compresa l'unità immobiliare oggetto di stima è stato edificato con i seguenti titoli edilizi:

Concessione edilizia n. 9349 del 29 giugno 1995;

Concessione edilizia n. 29448 del 29 marzo 1997;

Concessione edilizia n. 33683 del 16 marzo 2000;

Permesso di Costruire n. 52978 dell'8 marzo 2005;

Permesso di Costruire n. 53875 del 3 febbraio 2006;

Permesso di Costruire n. 47312 del 3 ottobre 2014;

Agibilità non presente.

In merito alla agibilità, su richiesta del C.T.U., il tecnico progettista dell'opera ha provveduto ad assumere informazioni riguardo l'ottenimento della stessa. E' emerso che per l'immobile in questione l'agibilità risulta ottenibile dopo aver effettuato il ripristino dello stato dei luoghi. Infatti sono emerse difformità in fase di fine lavori, in quanto l'altezza utile interna attuale è maggiore rispetto a quanto autorizzato. Per tale difformità non è possibile richiedere l'agibilità in quanto prima, andrà ripristinato lo stato dei luoghi come da progetto autorizzato. Il costo per il ripristino viene stimato dal C.T.U. in Euro 10.000,00 circa mentre il costo per la successiva agibilità viene stimato dal C.T.U. in Euro 1.500,00.

Di tali costi il C.T.U. ha tenuto conto nell'assegnare il valore di stima all'immobile.

Il tutto come meglio descritto nella perizia di stima redatta dal C.T.U., depositata agli atti della procedura e pubblicata nei siti www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.ancona.giustizia.it

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: *l'immobile risulta occupato dal debitore uso deposito materiali (si veda la perizia del C.T.U.).*

Prezzo base: € 10.209,37 (Euro diecimiladuecentonove/37),

Offerta minima: € 7.657,03 (Euro settemilaseicentocinquantasette/03), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA GIOVEDI' 27 FEBBRAIO 2025 ORE 12:30

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 MERCOLEDI' 26 FEBBRAIO 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, 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. 255/2021 Reg. Es. al seguente IBAN IT48R0200802626000106763231, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 255/2021 R.G.E., lotto n.....(indicare il numero del lotto di riferimento), 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 27 FEBBRAIO 2025 al 6 MARZO 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).

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. 255/2021 R.E. "; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Susanna Biocca, C.F. BCCSNN76M57E388D (Tel. 0731/696595), mediante l'apposita funzione

presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Marco Rossignoli, in Ancona, Corso Mazzini n. 99 (Studio Legale Rossignoli e Associati -Tel.: 071/2074300 - Fax: 071/203670).

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 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;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Corriere Adriatico".

Ancona, lì 27 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Marco Rossignoli)