

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Marco Tacconi, C.F. TCCMRC85E07E690S, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 10/04/2024 nel procedimento esecutivo n. 127/2023 Reg. Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13/03/2025 alle ore 12:15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

LOTTO 1

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1) ed il lotto è composto dai

seguenti beni:

- ufficio al Piano Terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 57, cat. A10, ex sub. 9*, sito in Via Fontemagna 5-7 a Osimo (AN), (corrispondente al Lotto A in perizia allegata agli atti);
- cantina al Piano Sottostrada Primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 17, cat. C2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,38 €*, sito in Via Fontemagna 9 a Osimo (AN), (corrispondente al Lotto D in perizia allegata agli atti);
- cantina al Piano Sottostrada Secondo distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 32, cat. C2, classe 5, consistenza 2 mq, rendita 2,38 €*, sito in Via Fontemagna 9 a Osimo (AN), con accesso da rampa carrabile comune e corsia di manovra comune, e porta in metallo (corrispondente al Lotto E in perizia allegata agli atti);
- posto auto scoperto al Piano Sottostrada Secondo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 31, cat. C6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita 21,69 €*, sito in Via Fontemagna 1 a Osimo (AN), con accesso dalla pubblica via con sbarra metallica a comando elettrico con telecomando, rampa in pendenza comune e corsia di manovra comune (corrispondente al Lotto F in perizia allegata agli atti).

Precisazioni: Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali.

Parti comuni e oneri condominiali: Il ctu comunica che i millesimi dell'ufficio sono 98,313, le spese annue relative a detto bene, come comunicato dall'amministratore, ammontano ad 800,00 € circa. I millesimi della cantina (lotto D in perizia) sono 0,028, le spese annue, come comunicato dall'amministratore, ammontano a 20,00 € circa.

I millesimi della cantina (lotto E in perizia) sono 0,051, le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 50,00 € circa.

L'amministratore condominiale, studio Gilm, comunica che, alla data di deposito della perizia in atti, non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Situazione urbanistica e catastale: il ctu dichiara che la rappresentazione catastale è conforme alla situazione dei luoghi. Non risultano difformità urbanistico-catastali. Esiste la dichiarazione di agibilità consistente in Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, relativa alla costruzione, mentre per il cambio d'uso ad ufficio è stata redatta la pratica specifica di Scia per Agibilità prot. n. 3030 del 03-02-2021. Per ogni altro dato/atto relativo alla

conformità urbanistica si rimanda espressamente alla perizia estimativa allegata in atti.

Attestato di prestazione energetica: È prevista la certificazione energetica, immobile in classe B, certificazione del 12/7/21 valida fino al 12/7/2031.

Disponibilità del bene: *il ctu riferisce che l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, con canone mensile fissato a € 200,00 oltre IVA, con scadenza fissata al 31/12/2026. Con provvedimento del 01/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona ha dichiarato l'inopponibilità a terzi del contratto di appalto da cui è derivata la compensazione parziale delle somme dovute dalla debitrice all'appaltatore mediante decurtazione del canone di locazione e, per l'effetto il canone è stato ora aggiornato ad € 600,00 mensili oltre IVA.*

La locazione comprende i beni di cui ai lotti A (ufficio) ed E (cantina) come descritti in perizia.

Prezzo base: € 121.575,00 (Euro centoventunomilacinquecentosettantacinque//00);

Offerta minima: € 91.182,00 (Euro novantunomilacentottantadue//00)

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.

Il sottoscritto Avv. Marco Tacconi ulteriormente

AVVISA

che il giorno **13/03/2025 alle ore 12:15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 2** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

LOTTO 2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) ed è composto da negozio al Piano Terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 11, cat. C1 classe 5, rendita € 1.287,94*, sito in Via Fontemagna n. 11 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via (corrispondente al Lotto B in perizia allegata agli atti).

Precisazioni: Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali.

Parti comuni e oneri condominiali: Il ctu comunica che i millesimi sono 76,534, le spese annue, come comunicato dall'amministratore, sono 618,00 €.

L'amministratore condominiale, studio Gilm, comunica che, alla data di deposito della perizia in atti, non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Situazione urbanistica e catastale: il ctu dichiara che la rappresentazione catastale non è conforme alla situazione dei luoghi, in particolare non risulta conforme né urbanisticamente né catastalmente per quanto riguarda l'entrata con porta inserita nella parete vetrata lato strada, nell'ultima variante depositata in Comune e nella planimetria catastale risulta un solo ingresso attraverso portoncino da vano scale interno condominiale.

Non risulta conforme né urbanisticamente né catastalmente per quanto riguarda l'ultima occupazione commerciale della ditta *****, consistente nella realizzazione di divisori interni in cartongesso. Costo della regolarizzazione: pratica di sanatoria edilizia (CILA in sanatoria), sanzione 1.000 €, spese tecniche stimabili in 1.000 €, variazione catastale con ravvedimento operoso diritti 100 € circa, spese tecniche stimabili in 500 €, totale 2.600,00 € circa.

Esiste la dichiarazione di agibilità consistente in Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, relativa alla costruzione. Per ogni altro dato/atto relativo alla conformità urbanistica si rimanda espressamente alla perizia estimativa allegata in atti.

Attestato di prestazione energetica: È prevista la certificazione energetica, immobile in classe C, certificazione del 12/7/21 valida fino al 12/7/2031, allegato 12, ma il ctu precisa quanto segue:

nell'Ape è riportata la seguente dichiarazione del tecnico redattore: “ *L'impianto di riscaldamento non dispone della documentazione inerente, di conseguenza la validità di tale attestato sarà fino al 31/12/2022, ma se entro tale data verrà regolarizzata la relativa documentazione, si farà direttamente riferimento alla validità decennale come indicato nel frontespizio di tale attestato. La classe di efficienza energetica è stata determinata in base alle caratteristiche edilizie dell'edificio e degli impianti in esso installati; i dati delle superfici, degli infissi e le altezze dei locali sono stati rilevati in loco.*”

La documentazione mancante non risulta presente al momento del sopralluogo pertanto occorre la regolarizzazione dell'impianto (libretto di impianto al Catasto CURMIT, eventuali controlli periodici), per confermare la validità dell'APE suddetto. Costo stimabile quello dei periodici controlli di manutenzione dei tecnici del settore.

Disponibilità del bene: *il ctu riferisce che l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, con canone mensile fissato a € 183,00 IVA compresa, con scadenza fissata al 01/02/2027. Con provvedimento del 01/07/2024 il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona ha dichiarato l'inopponibilità a terzi del contratto di appalto da cui è derivata la compensazione parziale delle somme dovute dalla debitrice all'appaltatore mediante decurtazione del canone di locazione e, per l'effetto il canone è stato aggiornato ad € 671,00 mensili compresa IVA.*

Prezzo base: € 101.076,00 (Euro centoventunomilasettantasei//00);

Offerta minima: € 75.807,00 (Euro settantacinquemilaottocentosette//00);

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.

Il sottoscritto Avv. Marco Tacconi ulteriormente

AVVISA

che il giorno **13/03/2025 alle ore 12:15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 3** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme**

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

LOTTO 3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) ed è composto da negozio al Piano Terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo al *Foglio 42, particella 1329, sub. 12, cat. C1 classe 5, rendita € 1496,80*, sito in Via Fontemagna n. 15 a Osimo (AN), l'accesso avviene dalla pubblica via (corrispondente al Lotto C in perizia allegata agli atti).

Precisazioni: Il lotto in questione è inserito in un condominio di recente costruzione (2011), a seguito di demolizione di un palazzo storico, (palazzo Viglietti), il condominio è composto da due piani sottostrada destinati a box, cantine, posti auto e abitazioni, piano terra destinato a uffici e negozi, piani primo e secondo ad uffici e abitazioni, sono presenti due rampe di scale e due ascensori condominiali.

Parti comuni e oneri condominiali: Il ctu comunica che i millesimi sono 90,861, le spese annue, come comunicato dall'amministratore, ammontano a 734,00 €.

L'amministratore condominiale, studio Gilm, comunica che, alla data di deposito della perizia in atti, non ci sono spese straordinarie deliberate e cause in corso.

Situazione urbanistica e catastale: il ctu dichiara che la rappresentazione catastale non è conforme alla situazione dei luoghi, in particolare non risulta conforme né urbanisticamente né catastalmente per quanto riguarda l'entrata con porta inserita nella parete vetrata lato strada, nell'ultima variante depositata in Comune e nella planimetria catastale risulta un solo ingresso attraverso portoncino da vano scale interno condominiale.

Costo della regolarizzazione: pratica di sanatoria edilizia (CILA in sanatoria), sanzione 1.000 €, spese tecniche stimabili in 1.000 €, variazione catastale con ravvedimento operoso diritti 100 € circa, spese tecniche stimabili in 500 €, totale 2.600,00 € circa.

Esiste la dichiarazione di agibilità consistente in Procedimento prot. n. 18626 del 20-06-2011, attestazione prot. 25720 del 30-08-2011, relativa alla costruzione. Per ogni altro dato relativo alla conformità urbanistica si rimanda espressamente alla perizia estimativa allegata in atti.

Attestato di prestazione energetica: È prevista la certificazione energetica, Immobile in classe E, certificato del 29/11/2023 valido fino al 29/11/2033.

Disponibilità del bene: *il ctu riferisce che l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, con canone mensile fissato a € 744,20 IVA compresa, con scadenza fissata al 31/08/2025.*

Prezzo base: € 115.125,00 (Euro centoquindicimilacentoventicinque//00);

Offerta minima: € 86.344,00 (Euro ottantaseimilatrecentoquarantaquattro//00);

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.

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 12/03/2025, 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, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le

comunicazioni previste;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 127/2023 R.E. al seguente **IBAN:**

IT 98 L 01030 02600 000001658765, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 127/2023 R.G.E., LOTTO (...) - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it 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 13/03/2025 al 20/03/2025 ore 12:00.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di **120 giorni dall'aggiudicazione** (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 127/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Marco Tacconi** domiciliato presso il proprio studio in Ancona Tel: 0712080488 – Mail: mtacconi7@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram)

a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web www.subito.it, tramite il servizio “Rete Aste Real Estate” fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it.

Ancona lì, 10/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Marco Tacconi