

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Giulia Remia (C.F.: RMEGLI85R63C615T), 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 03/12/2024 nel procedimento esecutivo **n. 34/2024 Reg. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **25 marzo 2025 alle ore 10,30** si procederà all'perimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO**, tramite la piattaforma *www.spazioaste.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 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 modificata e integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà 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 UNICO

Lotto composto da due beni immobili (appartamento e garage) che vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Bene 1: Appartamento ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Scala A, Interno/Piano 5

Piena proprietà di appartamento ubicato a Senigallia (AN), via Alessandro Poerio n. 1, scala A, con due balconi, sito al quinto e ultimo piano di un edificio condominiale in calcestruzzo armato.

Lo stabile condominiale si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune di Senigallia, a circa 300 metri dal centro storico (Est – Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonaria ecc.), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall’Ospedale (Est). L’appartamento è servito anche da un ascensore condominiale.

L’abitazione è così composta: accesso diretto al vano scale condominiale (pianerottolo); si accede ad una piccola zona di disimpegno direttamente collegata al soggiorno/cucina; ulteriore piccolo disimpegno zona giorno/zona notte; due stanze e un bagno. Vi sono due balconi distribuiti uno nella zona giorno e uno nella zona notte.

Il complesso edilizio è stato realizzato nel periodo 1985-1988; la qualità costruttiva è buona; lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente/buono.

Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell’edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell’acqua e delle relative partenze delle linee private all’interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub. 59 (quest’ultima risulta essere ancora di proprietà del costruttore/venditore titolare della originaria licenza edilizia).

La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali.

L’immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) e la vendita non è soggetta ad IVA. Destinazione urbanistica: dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n. 95 del 08/11/2021 – variante “Città Resiliente”; Zona a tessuto omogeneo B → Zone di completamento della fascia costiera → Zone a vocazione turistica della fascia costiera, articolo 16/1 delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1. e tavola P.4.11).

L’immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del

proprietario debitore.

Si precisa che all'art. 2 dell'atto di compravendita del 29/07/1988, repertorio 164137, raccolta n. 22872, trascritto in Ancona in data 2/08/1988 al n. 8051 reg. part. e n. 11923 reg. gen., le parti hanno convenuto: "...La società venditrice si riserva per sé e suoi aventi causa la facoltà di:

- ✓ aprire sul vano scala della scala A (lato Senigallia), piano primo, tre porte da altrettanti appartamenti ed una porta sul vano della scala B (lato Ancona), primo piano;
- ✓ aprire due nuove aperture carrabili sull'androne comune dei garages per mettere in comunicazione con l'androne stesso la porzione distinta con il sub. 8, cosicché l'androne sarà gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di tale porzione

Ciascuna di dette facoltà potrà essere esercitata in qualsiasi tempo senza che i costituiti e loro aventi causa nulla debbano agli altri condomini per i quali le facoltà stesse non sono state riservate".

Bene 2: Garage ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Interno/Piano -1

Piena proprietà di garage ubicato a Senigallia (AN), in via Alessandro Poerio n. 1, sito al piano interrato di un edificio condominiale in calcestruzzo armato.

Si evidenzia una servitù non formalizzata ma evidentemente originata già dalla costruzione dell'edificio, consistente nella ubicazione dei contatori dell'acqua e delle relative partenze delle linee private all'interno della cantina censita al Foglio 10, mappale 63, sub. 59 (quest'ultima risulta essere ancora di proprietà del costruttore/venditore titolare della originaria licenza edilizia).

Lo stabile si trova a pochi metri dalla stazione ferroviaria del Comune di Senigallia, a circa 300 metri dal centro storico (Est – Piazza del Duca, Rocca Roveresca, Foro Annonaria ecc.), a 200 metri dal Municipio (Sud-Est), a 200 metri dal mare (Nord / Nord-Ovest), a meno di 2 chilometri dal casello autostradale (Sud), a circa 1500 metri dall'Ospedale (Est). L'appartamento è servito anche da un ascensore condominiale.

La zona è servita da tutti i principali servizi e infrastrutture urbanistiche e sociali.

Il piano interrato destinato a garage dei vari condomini è diviso in due parti da un setto murario trasversale quasi mediano all'edificio (si veda elaborato planimetrico catastale allegato alla perizia) e ogni zona è servita da una rampa di collegamento al piano strada (piano terra).

Le due zone sono direttamente e internamente collegate ai piani superiori, ciascuna, da un ascensore condominiale. Inoltre le zone sono dotate di una saracinesca a protezione delle autorimesse e dello spazio di manovra. Tale immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) e la vendita non è soggetta ad IVA.

Destinazione urbanistica: dalle NTA del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia, da ultimo con atto C.C. n. 95 del 08/11/2021 – variante "Città Resiliente"; Zona a tessuto omogeneo B →

Zone di completamento della fascia costiera → Zone a vocazione turistica della fascia costiera, articolo 16/1 delle Norme Tecniche di Attuazione (tavola S.1.1. e tavola P.4.11).

Si precisa che all'art. 2 dell'atto di compravendita del 29/07/1988, repertorio 164137, raccolta n. 22872, trascritto in Ancona in data 2/08/1988 al n. 8051 reg. part. e n. 11923 reg. gen., le parti hanno convenuto:

“...La società venditrice si riserva per sé e suoi aventi causa la facoltà di:

- ✓ *aprire sul vano scala della scala A (lato Senigallia), piano primo, tre porte da altrettanti appartamenti ed una porta sul vano della scala B (lato Ancona), primo piano;*
- ✓ *aprire due nuove aperture carrabili sull'androne comune dei garages per mettere in comunicazione con l'androne stesso la porzione distinta con il sub. 8, cosicché l'androne sarà gravato di servitù di passaggio pedonale e carraio a favore di tale porzione*

Ciascuna di dette facoltà potrà essere esercitata in qualsiasi tempo senza che i costituiti e loro aventi causa nulla debbano agli altri condomini per i quali le facoltà stesse non sono state riservate”.

PARTI COMUNI

Bene 1: Appartamento ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Scala A, Interno/Piano 5

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed ha come parti comuni il sub. 1 (corte condominiale) e il sub. 5 (androne e vano scala denominato “scala A”).

Bene 2: Garage ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Interno/Piano -1

L'unità immobiliare fa parte di un condominio ed ha come parti comuni il sub. 1 (corte condominiale) e il sub. 46 (rampa e spazio di manovra).

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia:

Bene 1: Foglio 10, particella 63, subalterno 21, categoria A/2, classe 3, consistenza vani 4, superficie catastale mq. 61, Rendita 382,00 €, piano 5;

Bene 2: Foglio 10, particella 63, subalterno 47, categoria C/6, classe 6, consistenza vani 22, superficie catastale mq. 24, Rendita 70,44 €, piano -1.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene 1: Appartamento ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Scala A, Interno/Piano 5

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pratiche autorizzative indicate nella relazione dell'esperto:

- Concessione edilizia 181/1985
- Concessione edilizia 64/1988 (Variante alla Concessione Edilizia 181/1985)
- Pratica edilizia per pannelli n. 924/92
- Permesso di abitabilità n. 47/88

Il bene è stato dichiarato dall'esperto conforme alle pratiche autorizzative anzidette.

Si evidenzia comunque che l'appartamento non presenta in tutte le stanze le altezze medie minime che rispettano le disposizioni del DM luglio 1975 (Decreto che dispone i requisiti minimi igienico sanitari delle abitazioni). L'unità immobiliare periziata è stata però oggetto di visita dell'agibilità da parte dei funzionari pubblici e, inoltre, gli è stato rilasciato regolare Permesso di abitabilità. A maggior conferma della sostanziale regolarità edilizia, si sottolinea che nell'ottica del Decreto Regionale 17/2015 in particolare dell'art. 13 (Recupero dei sottotetti degli edifici esistenti al 30 giugno 2014) il bene rientra nei parametri di altezza media minima.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile – APE: Classe energetica “E”,
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Bene 2: Garage ubicato a Senigallia (AN) – via Alessandro Poerio 1, Interno/Piano -1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Pratiche autorizzative indicate nella relazione dell'Esperto:

- Concessione edilizia 181/1985
- Concessione edilizia 64/1988 (Variante alla Concessione Edilizia 181/1985)
- Permesso di abitabilità n. 47/88

Il bene è stato dichiarato dall'esperto conforme alle pratiche autorizzative anzidette.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi gli immobili risultano liberi da persone.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU Ing. Di Battista Marco depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

Prezzo base: € 148.793,10 (euro centoquarantottomilasettecentonovantatre/10);

Offerta minima: € 111.595,00 (euro centoundicimilacinquecentonovantacinque/00), arrotondato all'euro superiore;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 24/03/2025, 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, 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, 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 a “TRIB AN ES IMM 34 ANNO 2024 DEL VEND AVV GIULIA REMIA” al seguente IBAN: IT 22 K 01030 02600 000001742705, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

00Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 34/2024 R.G.E., LOTTO UNICO - 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.spazioaste.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.spazioaste.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 25/03/2025 al 01/04/2025, ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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, oltre iva se ed in quanto dovuta, 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. 34/2024”); 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 sottoscritto Avv. Giulia Remia domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via San Martino 25, Tel: 071201054 – mail: giulia.remia@gmail.com mediante l’apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LAPARTECIPAZIONE 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) dedicato alle vendite del Tribunale a cura di Aste Giudiziarie in Linea 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, 23/01/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giulia Renna
