

# **TRIBUNALE DI ANCONA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto dott. **Giorgio ANTONELLI**, c.f. NTNGRG72S30D451B, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 11/10/2023 nel procedimento esecutivo n. **56/2023 Reg. Es. (in cui è stata riunita la proc. esec. immob. n. 55/2024)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **15 maggio 2025 alle ore 9:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 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.

L'immobile 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 5**

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

### **BENE n. 5**

#### **Fabbricato in corso di costruzione e ubicato a Corinaldo (AN) in Via del Pozzaccio n. 18**

L'immobile in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo (AN) al Foglio 15:

- particella 871, categoria F/1, consistenza catastale 224 mq;

### **BENE n. 6**

#### **Fabbricato in corso di costruzione e ubicato a Corinaldo (AN) in Via del Pozzaccio n. 18**

L'immobile in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo (AN) al Foglio 15:

- particella 885, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 15 mq, superficie catastale 18 mq, rendita 9,3 €, Piano terra;

### **BENE n. 7**

#### **Fabbricato in corso di costruzione e ubicato a Corinaldo (AN) in Via del Pozzaccio n. 18**

L'immobile in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Corinaldo (AN) al Foglio 15:

- particella 897, categoria F/1, consistenza catastale 50 mq.

### **Descrizione dei beni:**

Trattasi di fabbricato in corso di costruzione con lavori fermi da diversi anni. Quanto realizzato risulta essere in discreto stato di conservazione. Allo stato non risultano parti comuni, risultano realizzate le fondazioni e le pareti portanti del piano terra. Non sono presenti finiture ed impianti.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Corinaldo, l'immobile ricade in zona B - sottozona B1 SATURE CONSOLIDATE - Area B1.1 ed è normata dall'art. 22 delle N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

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.

Dalla documentazione fornita dal Comune di Corinaldo, previa richiesta di accesso agli atti, si è rilevato che per l'immobile ove inserita la particella sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) per lavori di "REALIZZAZIONE MURO DI SOSTEGNO E SISTEMAZIONE SCARPATA" presentata al Comune di Corinaldo in data 28/11/2014 ed assunta al Prot. N. 9410;
- Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica 2015/389 del 23/09/2015 riguardante "REALIZZAZIONE DI FABBRICATO RESIDENZIALE COSTITUITO DA N. 2 ALLOGGI A SCHIERA - AMPLIAMENTO" rilasciata dal Comune di Corinaldo in data 23/09/2015.

Poiché il fabbricato risulta in corso di costruzione e, tenuto conto che il relativo titolo urbanistico

risulta scaduto, al fine di proseguire i lavori si renderà necessario chiedere un nuovo titolo edilizio completo di tutta la documentazione all'uopo prevista.

**Ape:** Non è presente agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

**Si richiama e si rinvia per il resto, alla lettura della relazione di stima del CTU ex art. 568 c.p.c. depositata in atti, recante data 10.09.2023, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita ed all'ordinanza di delega sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul PVP del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it".**

**Disponibilità dei beni:** gli immobili risultano liberi.

**Prezzo base:** € 23.752,00 (Euro Ventitremilasettecentocinquantadue/00),

**Offerta minima:** € 17.814,00 (Euro Diciassettemilaottocentoquattordici/00), pari al 75% del prezzo base (arrotondato all'euro superiore).

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00 (Euro Mille/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.

**Si rende noto agli offerenti che la vendita non è soggetta ad IVA.**

## **LOTTO 7**

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

### **BENE n. 9**

- **Laboratorio ubicato a Trecastelli (AN) in Via Nori de Nobili n. 26 piano S1 e T**

L'immobile in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli (AN) al:

- Foglio 19, particella 228, sub 4, categoria D/7, rendita € 1.254,00;

### **BENE n. 10**

- **Area urbana ubicata a Trecastelli (AN) in Via Nori de Nobili n. 26 piano T**

L'immobile in vendita è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Trecastelli (AN) al:

- Foglio 19, particella 228, sub 14, categoria F/1, consistenza 103 mq.

## **Descrizione dei beni:**

Trattasi di due unità immobiliari e precisamente:

- il BENE n. 9 è un laboratorio (catastalmente D/7) inserito in un immobile edificato alla fine degli anni '70 composto da complessive cinque unità immobiliari. Detta unità immobiliare è ubicata

in parte al piano terra ove trovano la propria allocazione il laboratorio, la stanza riposo, l'esposizione, lo spogliatoio con i servizi, gli uffici ed un bagno mentre al piano primo sottostrada è allocata la cantina;

– il BENE n. 10 è un'area urbana antistante gli accessi del laboratorio e con accesso diretto dalla Via Nori De Nobili.

Il Laboratorio risulta costruito alla fine degli anni settanta, ha struttura portante in cemento armato, solai presumibilmente in latero cemento e copertura con tetto piano mentre le facciate esterne sono intonacate ed in parte già tinteggiate e, nel suo complesso, risulta in discrete condizioni statiche e manutentive. L'unità immobiliare è posta in parte al piano terra (laboratorio e locali accessori) ed in parte al piano primo sottostrada (cantina).

Per quanto riguarda le finiture e gli impianti si precisa che:

- le pavimentazioni interne del laboratorio sono di tipo industriale in cemento con rifinitura al quarzo mentre le restanti pavimentazioni sono in ceramica;
- le pareti del bagno e dei servizi sono rivestite con piastrelle di ceramica mentre le restanti pareti ed i soffitti risultano tutte tinteggiate;
- alla base di alcune pareti tinteggiate è applicato zoccolino battiscopa;
- le porte interne sono, prevalentemente, in legno tamburato;
- gli infissi ed i serramenti esterni sono in parte in legno ed in parte in metallo ed alcuni sono muniti di avvolgibili in materiale plastico;
- l'impianto elettrico è in parte a vista ed in parte sotto traccia;
- l'impianto idrico è del tipo sotto traccia;
- l'impianto di riscaldamento è presente solo nella zona uffici e spogliatoi (risultano però mancanti tutti i corpi radianti) è di tipo autonomo con tubazioni sotto traccia e, presumibilmente, è alimentato da caldaia a gas metano ubicata nella cantina;
- la produzione dell'acqua calda avviene dalla stessa caldaia all'interno della cantina.

Non risultano spazi comuni.

L'accesso all'immobile avviene tramite corte identificata con il sub. 14 sempre di proprietà del debitore.

L'unità immobiliare subastata è ubicata al piano terra e sotterraneo.

L'area urbana risulta pavimentata a cemento, non sono presenti altre finiture e impianti.

Non risultano spazi comuni.

Il Laboratorio risulta in discreto stato conservativo, mentre l'area esterna in buono stato.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

#### **BENE n. 9:**

Come risulta dal P.R.G. del Comune di Trecastelli (Ripe), l'immobile ricade in zone "D" industriali ed artigianali - sottozona D1 Aree artigianali e nuclei commerciali ed è normata dall'art. 17 delle

N.T.A. (Norme Tecniche di Attuazione).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile.

Dalla documentazione fornita dal Comune di TRECATELLI sono stati rilasciati i seguenti titoli:

- Concessione Edilizia N° 559 riguardante esecuzione di "CAPANNONE ARTIGIANALE CON ABITAZIONE" rilasciata dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 31/03/1978;
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 12/04/2010 ed assunta al Prot. N. 0002336 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE";
- Denuncia Inizio Attività presentata al Comune di Ripe in data 02/08/2010 ed assunta al Prot. N. 0004856 riguardante "FRAZIONAMENTO UNITA' IMMOBILIARE E MODIFICHE PROSPETTICHE - VARIANTE IN CORSO D'OPERA N. 1";
- Permesso di abitabilità o d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 25/07/1979;
- Permesso d' uso parziale rilasciato dal Sig. Sindaco del Comune di Ripe in data 11/09/1979.

Tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica non vi è corrispondenza e, in particolare:

- 1) non risulta autorizzata la scala che collega la cantina al piano S1 con la scala posta al piano terra risultante di altra proprietà;
- 2) non risulta l' ulteriore stanza con pareti in cartongesso realizzate all'interno del locale esposizione;
- 3) risulta chiusa la finestra posta tra il locale esposizione e laboratorio.

#### BENE n. 10:

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Allo stato non si rilevano irregolarità edilizie.

**Ape:** Non è presente agli atti l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

**Si richiama e si rinvia per il resto, alla lettura della relazione di stima del CTU ex art. 568 c.p.c. depositata in atti, recante data 10.09.2023, pubblicata unitamente al presente avviso di**

vendita ed all'ordinanza di delega sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché sul PVP del Ministero della Giustizia “[pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)”.

**Disponibilità del bene:** il Laboratorio risulta locato con regolare contratto opponibile alla procedura con scadenza 20/06/2028, mentre l'area urbana risulta utilizzata dall'affittuario per accedere al laboratorio oggetto del contratto di locazione. Il Conduttore ha inviato disdetta mediante pec il giorno 09/01/2025 a far data dal 10/07/2025.

**Prezzo base:** € 70.050,00 (Euro Settantamilacinquanta/00),

**Offerta minima:** € 52.538,00 (Euro Cinquantaduemilacinquecentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base (arrotondato all'euro superiore).

**Cauzione:** pari almeno al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000 (Euro Mille/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.

**Si rende noto agli offerenti che la vendita non è soggetta ad IVA.**

\*\*\*\*\*

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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14 maggio 2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), **inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta

**elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, visura ordinaria e 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 di chi presenta l'offerta;
- 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. 56/2023 Reg.Es.**” al seguente **IBAN IT 42 E 02008 21103 000106917387**, con l'avvertimento che tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 56/2023 R.G.E., lotto n. .... , versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12:00 del 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](http://pst.giustizia.it)

In caso di mancata aggiudicazione ed 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](http://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](http://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 (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 15.05.2025 al 22.05.2025, 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 c.p.c.

La vendita non è soggetta ad I.V.A., 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. 56/2023 R.G.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, giusto 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. 01/09/1993 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. 01/09/1993 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. Alessandra ANTONELLI, (c.f. NTNLSN77D63D612H, tel. 0731 215135, e.mail alessandra@avvocatoantonelli.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, dott. Giorgio ANTONELLI, in Fabriano, Via Don E. Petruio n. 30 (tel. mobile 333 3782919).

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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Ebay Annunci;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media Facebook e Instagram a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A..

Fabriano, 24 gennaio 2025

Il Professionista Delegato  
dott. Giorgio ANTONELLI

