

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott. Alessandro Cavallo, 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 12/11/2024 nel procedimento esecutivo n. 62 /2024 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **10/04/2025 alle ore 11,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del seguente bene immobile, tramite la piattaforma Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e il sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), 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 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario. Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

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

### LOTTO 1

#### **BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA 7, PIANO T - S1**

Abitazione ubicata in Comune di Genga, frazione Casamontanara n. 7, Cat. A/4 , Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Sup. cat. mq. 98, piano S1- T, Rendita 184,63€. L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da edifici di caratteristiche simili e analoga consistenza (1 o 2 piani rispetto al livello stradale). Trattasi di una piccola frazione del comune di Genga situata a Nord Ovest dell'abitato principale, a circa 7 km, raggiungibile mediante la Strada Provinciale N.22.

L'accesso all'abitazione avviene tramite una strada piuttosto stretta realizzata tra gli edifici del piccolo centro.

Relativamente ai servizi presenti nelle immediate vicinanze bisogna fare riferimento a quelli degli altri insediamenti limitrofi o nei comuni circostanti, a causa della posizione piuttosto delocalizzata della frazione "Casamontanara". Per quanto riguarda i parcheggi, viste le dimensioni delle vie di accesso e circostanti, sicuramente la sosta di una autovettura nelle vicinanze risulterebbe piuttosto problematica. Non sussiste corrispondenza catastale in quanto non è mai stato fatto l'aggiornamento catastale a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, che hanno comportato modifiche alle partizioni interne, alle aperture esterne e alle dimensioni delle strutture portanti. L'immobile risulta occupato dal debitore con la sua famiglia.

### *NORMATIVA URBANISTICA*

L'immobile in esame ricade, in base alla classificazione del PRG (variante parziale che sostituisce il previgente piano approvato con DPGR n. 20039 del 15.10.1979), nella zona individuata come *A2 Centri Storici stratificati*:

A - zone urbanizzate dall'insediamento storico accentrato da sottoporre a recupero e rivitalizzazione, suddivise in:

- A1: Centri Storici sottoposti a tutela;
- A2: Centri Storici stratificati;
- A3: Centri Storici minori.

Nelle zone A2 sono compresi i tessuti urbani, o parti di essi, nei quali la stratificazione degli interventi ha conservato solo l'impianto o parte di esso ma nelle quali i fabbricati non presentano elementi di valore storico architettonico che necessitino di tutela; questa ultima è limitata ai caratteri esteriori dei fabbricati ed agli elementi ambientali.

In assenza di Piano Particolareggiato e/o Piano di Recupero, redatti anche per unità minima di intervento (complessi edilizi, isolati e singoli immobili), sono vietati i seguenti interventi: nuova edificazione (compreso ampliamento e sopraelevazione) e ristrutturazione urbanistica. Le nuove attività commerciali e direzionali sono insediabili solo previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale relativo alla disponibilità degli spazi di parcheggio.

Qualsiasi tipo di intervento dovrà comunque essere armonizzato al carattere dell'ambiente per quanto riguarda:

- le tipologie edilizie;
- i caratteri costruttivi e architettonici;
- gli aspetti del paesaggio e dell'arredo urbano;
- le destinazioni d'uso degli spazi e degli edifici;
- gli schemi della mobilità, che dovranno favorire la mobilità pedonale.

#### *REGOLARITA' EDILIZIA*

La costruzione 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.** La corrispondenza catastale non sussiste, in quanto non è mai stato fatto l'aggiornamento catastale a seguito dei lavori di ristrutturazione dell'immobile, che hanno comportato modifiche alle partizioni interne, alle aperture

esterne e alle dimensioni delle strutture portanti

Relativamente alla regolarità urbanistica dell'immobile si è potuto accertare quanto segue:

- in data 15/10/2003 è stata presentata una DIA con numero di protocollo 7883 riguardante la sostituzione del solaio di piano e della copertura con altro in latero-cemento per quanto attiene al piano terra e in legno per la copertura. Con riguardo all'intervento strutturale è stato effettuato presso la Provincia di Ancona (ex Genio Civile) il deposito dei calcoli e dei particolari esecutivi con il n. 1871/2003 del 16 ottobre 2003. Non risulta depositato invece il Certificato di Regolare Esecuzione in quanto probabilmente le opere non sono state realizzate, dal momento che una richiesta simile verrà fatta nella la pratica edilizia successiva;
- infatti in data 26/03/2004 viene rilasciato un Permesso di Costruire con il numero 2004/4, pratica edilizia 2003/25/PC; l'esecuzione dei solai viene nuovamente richiesta e con essa la completa ristrutturazione del fabbricato (infissi esterni ed interni, pavimentazioni, tinteggiature, impianti, ecc.), con sostituzione del solaio di piano e di copertura e modifiche strutturali alle murature portanti interne con realizzazione di nuove aperture nelle murature stesse e spostamento di altre. Questi ultimi interventi (strutturali) non risultano citati nella relazione illustrativa del progettista allegata al Permesso di Costruire, ma risultano evidenti dalla comparazione degli elaborati grafici dello stato attuale e dello stato futuro, nonché dal sopralluogo eseguito;
- in data 13/07/2004 viene rilasciato un nuovo Permesso di Costruire in variante, nel quale si richiede la possibilità di poter intonacare le pareti esterne del fabbricato, pareti che la Commissione edilizia aveva in precedenza prescritto dover essere lasciate con la pietra a faccia vista.

Da un esame comparativo tra lo stato dei luoghi e l'elaborato progettuale dello stato futuro del Permesso di Costruire è stato possibile accertare la sostanziale corrispondenza di quanto eseguito al progetto stesso, ad eccezione della mancata realizzazione di una piccola finestra al piano seminterrato e la riduzione delle dimensioni del corridoio al piano terra. Quindi urbanisticamente il fabbricato risulterà regolare una volta richiesta una concessione edilizia in sanatoria per la finestra non realizzata e la piccola variazione interna sopra citata.

Per quanto riguarda l'aspetto strutturale, al momento del rilascio del Permesso di Costruire, tra le varie *PRESCRIZIONI PARTICOLARI*, il Comune di Genga aveva inserito

anche il deposito strutturale delle opere relative all'intervento. Questo deposito non è mai stato fatto. In effetti, per il solaio, teoricamente sarebbe possibile fare riferimento al deposito n. 1871/2003 del 16 ottobre 2003. Tuttavia anche questo deposito risulta difforme da quanto realizzato in quanto fa riferimento ad un vano scala che nello stato dei luoghi non esiste.

Assenti i calcoli di verifica sismica ed esecutivi che riguardano le murature portanti, modificate sia come spessore che come distribuzione delle aperture. Questo fatto comporta al momento la non agibilità dell'edificio.

#### *ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA*

Servizi energetici presenti: climatizzazione invernale e produzione acqua calda sanitaria.

Classe energetica: 

<b>G</b>
----------

**Si rimanda alla relazione peritale depositata dal C.T.U. in data 14/10/2024 e relativi allegati.**

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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il valore commerciale è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione di mercato della domanda e dell'offerta. Al valore così determinato vanno però sottratti i costi relativi:

- a) richiesta di concessione in sanatoria stimata in complessivi euro 2.000,00;
- b) calcoli di verifica dell'idoneità sismica dell'edificio e deposito presso la Regione Marche, stimato in complessivi euro 5.000,00,

Identificativo	Superf. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
----------------	--------------------------	-----------------	-----------------------

<b>Bene n. 1: Abitazione</b> Foglio 21, Part. 618, Sub. 8, Cat. A/4 classe 2 cons. 5,5 vani	121,50 mq	543,21 €/mq	66.000,00
<b>Deprezzamento</b> per oneri di regolarizzazione urbanistica			- 2.000,00
<b>Deprezzamento</b> per calcoli idoneità sismica e conseguente richiesta di regolarizzazione			- 5.000,00
<b>Valore finale di stima</b>			<b>€ 59.000,00</b>

Valore di stima del LOTTO n. 1: € **59.000,00**

*BASE DI OFFERTA (1^ VENDITA)*

Per quanto sopra esposto, il prezzo complessivo dell'unità immobiliare è il seguente:

**Prezzo base:** Euro **59.000,00** (Euro **cinquantanovemila/00**)  
**Offerta minima:** Euro **44.250,00** (Euro **quarantaquattroimiladuecentocinquanta/00**), pari al 75% del prezzo base.  
**Cauzione:** pari al **10%** del prezzo offerto.  
**Rilancio minimo di gara:** Euro **1.000,00**

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 09/04/2025, (antecedente a quello della udienza di vendita telematica) 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, 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 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. 62/2024 R.E.I. al seguente **IBAN: IT79E0306902609100000590102**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 62/2024 R.G.E., LOTTO 1 - 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](http://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.

#### *ESAME DELLE OFFERTE*

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati 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.**

#### *DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI*

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli

offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 10/04/2025 al giorno 17/04/2025 (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara), 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.

#### *AGGIUDICAZIONE*

**Entro il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, (con esclusione del sabato e dei giorni festivi) il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale. 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. 62/2024"; 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 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

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 Dott. Alessandro Cavallo domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Corso Garibaldi n.110– Tel: 071 20 74 351– Mail: [stucavallo@tiscali.it](mailto:stucavallo@tiscali.it) 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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione dell'annuncio di vendita sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it) e [www.subito.it](http://www.subito.it) tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea SpA;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie in Linea SpA.

Ancona lì, 17 febbraio 2025

Il Professionista Delegato  
Dott. Alessandro Cavallo