

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Romualdo Picozzi C.F. PCZRLD45S24F268U, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 28.03.2017 nel procedimento esecutivo **n. 640/12 R.Esec.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **18 settembre 2025 alle ore 9,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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.47/85 come modificata ed 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 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".

DESCRIZIONE IMMOBILE :

Diritto di piena proprieta'

Trattasi di un'unità immobiliare al piano primo di un fabbricato artigianale produttivo, destinata in parte a sala espositiva (destinazione artigianale produttiva) ed in parte ad abitazione (a seguito di Condono Edilizio) ubicata in via Carracci n.8 nella frazione Cesano, un'area periferica a nord del comune di Senigallia (AN).

L'unità immobiliare è dotata di doppio accesso dalla corte condominiale: uno tramite il portone di ingresso, la scala e l'ascensore condominiali ed uno tramite portone e scala esclusivi.

La porzione dell'unità immobiliare al piano primo con destinazione d'uso artigianale produttiva è costituita da un locale attrezzato a cucina, n.3 stanze di varie dimensioni, un bagno, un corridoio, due disimpegni, ha una superficie lorda di 118 mq ed un'altezza utile di 2,73 mt; la porzione condonata con destinazione d'uso a civile abitazione comprende una camera, un bagno, porzione del corridoio ed un piccolo ripostiglio in fondo al corridoio, ha una superficie lorda di 38 mq ed un'altezza utile netta di 2,40 metri.

L'edificio è circondato da un'ampia corte comune anche ad altre unità immobiliari, prevalentemente adibita a verde sulla quale insistono due manufatti: uno realizzato con struttura leggera metallica e suddiviso in tre box auto e l'altro costituito da due ripostigli.

Il fabbricato è stato edificato nel 1973, si trova in uno stato conservativo complessivamente buono, compatibile con l'età e la destinazione d'uso e non necessita di interventi di riparazione imminenti.

DATI CATASTALI

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

-Foglio 3 – particella 533 – subalterno 8 – Categoria A/2 – cl. 3 – consistenza vani 6,5 – Rendita € 621,04 – Piano T-1-3

CORRISPONDENZA CATASTALE

Lo stato dei luoghi del fabbricato principale **non è conforme** alla planimetria catastale. Le difformità riscontrate sono le seguenti:

- la categoria catastale attuale, riportata in visura ed in planimetria catastali, dell'intera unità immobiliare risulta A/2, ma solo la porzione condonata può avere categoria A/2; infatti la porzione che risulta con destinazione "sala espositiva" negli elaborati progettuali della Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 deve avere categoria catastale compatibile con la destinazione d'uso artigianale del fabbricato;
- nel locale denominato stanza 3 (come da rilievo, all. 13 perizia in atti) non ci sono pilastri o cavedi sporgenti dalla parete a confine con la camera, a differenza di quanto riportato nella planimetria catastale e la porta d'ingresso alla stanza 3 è spostata verso la stanza 2;
- il ripostiglio in fondo al corridoio è separato dal corridoio tramite una partizione muraria non riportata in planimetria catastale;
- il vano scala con sviluppo ad L, esclusivo del sub.8 è separato dal disimpegno al primo piano tramite una partizione muraria ed una porta non riportate nella planimetria catastale.

Per la **regolarizzazione catastale** sarà necessario effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica (v. il paragrafo della corrispondenza urbanistica).

PRATICHE EDILIZIE, presenti presso il Comune di Senigallia:

- Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 – Costruzione di fabbricato artigianale in località Cesanella;
- Variante n.542/1976 del 25/10/1976 alla Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 (allegato 7);
- Abitabilità n.66 del 10/04/1975 (allegato 8);
- Condono Edilizio prot. n.10538 del 31/03/1995;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 del 13/06/1996.

L'Esperto ha eseguito la ricerca, presso l'ufficio sismica della Regione Marche, relativa ai depositi strutturali ed ai certificati inerenti agli immobili pignorati, che sono i seguenti (allegato 11):

- Progetto n.160/73 – Costruzione di edificio ad uso industriale con strutture portanti in c.a.
- Certificato di Regolare Esecuzione prot.n.5656 del 26/07/1974.

denunce di variazioni catastali::

- Denuncia di Variazione n.177 del 11/01/1976;
- Denuncia di Variazione n.1526 del 01/10/1982;
- Denuncia di Variazione n.140/96 del 20/02/1999.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni risultano (quali Beni Comuni non Censibili) le particelle:

- -533/15 (scala, ascensore e terrazzo di copertura – comune ai subalterni 8 – 18)
- -533/16 (atrio al piano terra – comune ai subalterni 5 – 7 – 8 – 18)
- -533/17 (corte comune a tutti i subalterni)

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Senigallia (AN) l'immobile sorge nel territorio urbano edificato, nella zona territoriale omogenea D per attività produttive DAP, normata dall'art.18/a delle N.T.A..

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato nel suo complesso è stato realizzato in virtù della Licenza Edilizia n.47 del 16/04/1973 e della variante n.542/1976 del 25/10/1976 che riguardano la costruzione di fabbricato artigianale con abitazione ubicata al piano primo (il piano più alto in seguito definito piano secondo) che ha conseguito l'Abitabilità n.66 del 10/04/1975.

L'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, oggi censita al sub.8 ed al tempo del conseguimento dell'Abitabilità censita al sub.3, è ubicata al piano "mezzanino" come riportato nella Variante alla Licenza Edilizia n.47 ovvero al "piano primo" come riportato nelle pratiche edilizie dagli anni '80 in poi. La pratica edilizia di Variante alla Licenza Edilizia n.47 ha autorizzato l'unità immobiliare al piano mezzanino come sala esposizione (quindi come locale artigianale) priva delle pareti interne che oggi, invece, sono presenti in loco.

Nei documenti inerenti alla domanda di Abitabilità che ha portato al rilascio dell'Abitabilità n.66 del 10/04/1975, viene riportato che l'Ingegnere Capo dell'Ufficio Tecnico Comunale e l'Ufficiale Sanitario, in data 30/10/1974, hanno effettuato un sopralluogo presso il suddetto fabbricato ed hanno rilasciato parere favorevole, non rilevando nulla in difformità rispetto alla Variante alla Licenza Edilizia n.47.

Da questo si deduce che alla data del 30/10/1974 la "sala esposizione" aveva configurazione interna conforme all'elaborato contenuto nella Licenza Edilizia, ovvero l'unità immobiliare era priva delle partizioni interne che oggi, invece, sono presenti.

Nelle denunce di variazione catastale, si evince quanto segue:

- con la Denuncia di Variazione n.177 del 11/01/1976 viene censita al sub.3 un'unità immobiliare in categoria A/2 (abitazione) avente configurazione interna identità a quella riscontrabile oggi in loco, quindi con le pareti divisorie interne, fatto salvo per la presenza del ripostiglio adiacente al wc. La Denuncia di Variazione del 11/01/1976 è, quindi, difforme rispetto a quanto autorizzato con la Variante alla Licenza Edilizia n.47 sia per destinazione d'uso (si tratta di unità immobiliare artigianale e non residenziale) sia per la configurazione interna in cui sono presenti una serie di divisori interni non autorizzati;
- con la Denuncia di Variazione n.1526 del 01/10/1982 il sub.3 in categoria A/2 (residenziale) viene trasformato in sub.8 in categoria A/2 (residenziale) aggiungendo alla planimetria censita in precedenza, l'ampliamento di alcuni locali che corrispondono esattamente alla porzione che è stata oggetto di domanda di condono in data 31/03/1995: continua ad essere difforme, quindi, la categoria A/2 mai autorizzata e l'ampliamento alla data del 01/10/1982 non era autorizzata;
- con la Denuncia di Variazione n.140/96 del 20/02/1999 viene effettuata una variazione alla corte dell'edificio per censimento di unità afferenti.

In sostanza la porzione dell'unità immobiliare, oggetto della presente perizia, che è stata censita al sub.3 nel 1976 **non risulta in possesso di regolarità edilizia** essendo difforme dal punto di vista urbanistico in quanto mai autorizzata come residenza e mai è stata autorizzata la costruzione delle partizioni interne. Risulta, invece, regolare la porzione in ampliamento della superficie netta di 33,15 mq, oggetto di Condono Edilizio prot. n.10538 e di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 non ha sanato né la costruzione delle partizioni interne della sala espositiva di cui al sub.3 né ha modificato la destinazione d'uso della stessa in residenza.

Il Piano Regolatore Generale attualmente vigente del Comune di Senigallia non consente, per la zona omogenea di appartenenza del fabbricato artigianale, il cambio destinazione d'uso da locale artigianale a residenza.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- È presente un attestato di prestazione energetica dell'unità immobiliare (APE) in cui è stata riportata la destinazione d'uso residenza mai autorizzata.
- L'Attestato di Prestazione Energetica con destinazione artigianale è stato predisposto dall'E.d.G. che, tuttavia, non lo ha potuto depositare in quanto l'unità immobiliare è servita da un impianto di climatizzazione e di produzione di acqua calda sanitaria ma non è stato reperito il libretto di impianto né risulta registrato al catasto.
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e del gas;
- Non è stata reperita la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Corrispondenza urbanistica

A seguito di un attento sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi inerente all'ampliamento della superficie di 33,15 mq, oggetto di Condono n.6816 e di rilascio di Concessione Edilizia in Sanatoria n.6816 del 1999, **non è conforme** agli elaborati allegati alla stessa Concessione Edilizia in Sanatoria. La difformità riscontrata è la seguente:

- è presente una partizione muraria in fondo al corridoio con cui è stato ricavato un piccolo ripostiglio non presente in pianta un ripostiglio in fondo al corridoio separato dal corridoio tramite una partizione muraria non riportata in pianta.

Si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare con destinazione artigianale **non è conforme** agli elaborati relativi alla Variante alla Licenza Edilizia n.47/1973 inerenti alla porzione che era stata censita con l'Abitabilità del 1976 al sub.3 oggi soppresso. Nello specifico, le difformità riscontrate sono le seguenti:

- l'ex sub.3 è difforme dal punto di vista urbanistico in quanto non è mai stato autorizzato come residenza;
- l'ex sub.3 è difforme dal punto di vista edilizio in quanto non è stata mai autorizzata la costruzione delle partizioni interne, del bagno e della cucina.

Ai fini della **regolarizzazione urbanistica** delle difformità sarà necessario inoltrare all'Ufficio Tecnico Comunale una pratica di sanatoria edilizia e, di conseguenza, provvedere all'aggiornamento del censimento catastale.

STATO DI OCCUPAZIONE

-L'immobile risulta libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nei siti internet preposti

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

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 93.750,00 (novantatremilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 70.313,00 (settantamilatrecentotredici/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17/09/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del

codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 640/12 R.E. al seguente IBAN IT36R0103002600000063942558 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 640/12 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti

offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18/09/2025 al 25/09/2025, 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 un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 640/12 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, 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, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Francesco Chiofalo, il suo recapito telefonico è 071.7931399

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.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 Asta Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it.

Ancona, 11.06.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Romualdo Picozzi

