

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci**, 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 15/2/2024 nel procedimento esecutivo **RGE n. 125/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **9 Maggio 2024 alle ore 11:45** si procederà, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, all'esperimento per la vendita in modalità asincrona della **PIENA PROPRIETÀ del LOTTO UNICO** meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

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

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

Il bene oggetto della stima è il seguente:

- Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Giordano Bruno n. 1, piano 3

Identificati al Catasto Fabbricati:

Fg. 36, Part. 174, Sub. 32, Categoria A/2

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

NORMATIVA URBANISTICA:

Secondo il vigente PRG del Comune di Ancona, il fabbricato di cui fa parte il bene pignorato si trova in zona omogenea B-Z11: "Corso Carlo Alberto-Piazza Ugo Bassi", disciplinata dall'art.49 delle NTA secondo quanto riportato di seguito:

Art. 49 - ZT11 - "Corso Carlo Alberto – Piazza Ugo Bassi"

Zona a Tessuto Omogeneo di impianto urbanistico ottocentesco, trasformata radicalmente in epoca successiva, presentante forti discontinuità morfologiche.

a) Normativa funzionale:

Usi previsti: U1/1, U4/1, U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/11, U4/12, U4/13, U4/14, U4/16, U4/16bis, U4/17, U4/18, U4/19, U4/20, , U4/25, 5/1

Usi regolati: U1/1 = min. 60% Su.

Per la Palestra di Via RAGNINI non si applicano gli usi regolati.

b) Categorie principali di intervento:

Come specificato dalla tavola di progetto 7f.

c) Parametri urbanistici ed edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione:

- Indice di Utilizzazione fondiaria $U_f = U_{fe}$
- Altezza massima $H =$ pari all'esistente
- $U_f = U_{fe} + 10\%$ relativamente alla Palestra di Via Ragnini

d) Prescrizioni specifiche:

(solo per corso Carlo Alberto e via Giordano Bruno)

1) È consentito l'eliminazione delle coperture piane e di quelle a falda inclinata, ma con manto non in laterizio, e formazione di coperture con manto in laterizio tradizionale, con pendenza non superiore al 35% a partire dal piano di calpestio precedente; è consentita l'utilizzazione degli spazi sottotetto ricavati;

2) Ricostruzione o ripristino delle riquadrature delle aperture eliminate o trasformate con materiali non conformi alla tradizione locale, utilizzando materiali deducibili dalla morfologia del prospetto interessato o in mancanza di quelli circostanti;

- 3) Sostituzione e ripristino degli infissi di facciata trasformati con materiali e/o modelli non tradizionali, con materiali e modelli tipici dell'ambiente;
- 4) Ricostituzione delle superfici dei prospetti, rivestiti con materiali diversi dall'intonaco o dal mattone a vista, utilizzando tali materiali secondo i modelli e le consuetudini anche cromatiche della tradizione locale.
- 5) Per l'immobile distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Fg. 37, mappale 584 – 585 (ditta Laboratorio Analisi del Piano S.r.L.) a seguito dell'applicazione della procedura di variante di cui all'art. 5 del D.P.R.447/1998 (Sportello Unico) è consentito anche l'uso U4/19 “ Attrezzature Socio Sanitarie “. Di istituire un vincolo di destinazione da applicarsi alle aree ed ai manufatti, oggetto dell'intervento per la durata di 30 (trenta) anni;
- 6) Per l'immobile ubicato in via Lotto civico 26 ed identificato al catasto urbano del comune di Ancona con il Fg. 37, mappali 866 (parte), 871, 872, 460 (parte) e 1049 (parte), in caso di demolizione e nuova costruzione valgono le seguenti

Prescrizioni Geologiche:

- Si ritiene necessario, in sede progettuale, far redigere specifiche relazioni geologico - tecniche con indagini dirette su terreno (prove in situ e di laboratorio,etc...)per la parametrizzazione geotecnica dei terreni finalizzata alla scelta delle fondazioni più idonee, alle relative opere di contenimento dei terreni sbancati e per tutti gli eventuali interventi da eseguire, secondo quanto espresso nel D.M. 11/03/1988 e nelle ultime NTC del 14/01/2008;
- Esecuzione di perforazioni geognostiche fino all'identificazione del substrato ed analisi della variazione di falda;
- Eventuali opere di modifica dello stato dei luoghi, quali gli interventi di modifica delle costruzioni presenti nonché lo sbancamento dei terreni,dovranno tenere conto della presenza di strutture e infrastrutture tecnologiche nonché delle costruzioni limitrofe ed opere viarie, in maniera da non abbattere la falda o da non creare decompressioni nei terreni argillosi intercettati e quindi non creare danni o lesioni alle strutture edificate e viarie poste all'intorno.

7) Per l'immobile distinto al foglio 37 mappale 684 sub 13 (piano primo) a seguito della procedura di cui all'art. 8 del DPR 160/2010 è consentita la destinazione U4/1 - Farmacia - funzionale alla attività presente al piano terra.

Z.S.I

- Zone terziarie e direzionali esistenti
- Usi previsti: U4/2, U4/4, U4/5, U4/7, U4/8, U4/9, U4/25
- Indice di Utilizzazione fondiaria Uf
(in caso di demolizione e nuova costruzione) = Ufe

- Altezza massima H = (in caso di demolizione e nuova costruzione) = pari all'esistente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'immobile risulta agibile.

Il CTU ha effettuato un accesso agli atti presso il Comune di Ancona e sono state reperite le seguenti pratiche edilizie a carico dell'immobile:

- Licenza edilizia n. 27/1952: "Progetto per un fabbricato ad uso albergo";
- Licenza edilizia n.127/1964: "Ampliamento";
- Variante prot. gen. 48653 del 02/12/1965 alla Lic. edilizia n.127/1964;
- Variante prot. gen. 7692 del 26/02/1965 alla Lic. Edilizia n. 127/1964;
- Variante prot. gen. n.1787 del 25/01/1966 per costruzione 6°piano arretrato in variante alla C.E. 127/1964;
- Concessione edilizia n.19/1992 "Cambio di destinazione d'uso ex Albergo Moderno per abitazioni e uffici";
- Variante alla C.E. n.19/1992 (Prot. gen. n. 28525 del 22/03/1994);
- Abitabilità del 17/09/1994.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

È presente l'APE dell'unità immobiliare allegato all'atto di provenienza ma esso risulta scaduto.

È stato pertanto redatto un nuovo APE dalla CTU.

Si ripete che per quanto riguarda la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato, risulta una lieve difformità nella presenza di una parete divisoria in cartongesso a separare a metà l'unico ambiente presente.

Tale parete non è a tutta altezza ma crea comunque un ambiente distinto, chiuso con una porta ed adibito a camera da letto. Il CTU ritiene opportuna la rimozione di tale parete anche al fine di garantire il rispetto dei requisiti aero-illuminanti dell'unità immobiliare.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali

Il CTU specifica che dalla documentazione fornita dalla Soc. Coop. Gesticasa s.r.l., amministratore del condominio di via Giordano Bruno n.1 di cui fa parte il bene pignorato, è stato possibile evincere che l'esecutato è moroso nei pagamenti delle quote di gestione ordinaria già a partire dall'anno 2019. Ad oggi, considerando la contabilità consuntiva dal 2019 al 2022 e quella preventiva del 2023, risultano rate non versate per l'ammontare di €2.554,31.

Durante l'ultima assemblea condominiale, convocata il 9 marzo 2023, sono stati deliberati lavori di

straordinaria manutenzione, relativi ad alcune riprese di tinteggiatura delle scale comuni (€1.500,00 + IVA), alla sistemazione della pulsantiera citofonica posta lateralmente al portone esterno di ingresso (€850 + IVA) e al risarcimento e riparazione dei danni provenienti dalle infiltrazioni dal lastrico solare (€750,00+IVA + €400,00+IVA).

Di tali spese straordinarie, la quota di competenza dell'esecutato ammonta a €117,00.

Ad oggi, pertanto, l'esecutato presenta una morosità totale di € 2.671,26.

Il tutto meglio specificato nella perizia redatta dal CTU alla quale si rimanda.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato dal CTU, sono state riscontrate alcune difformità rispetto allo stato rappresentato nella planimetria catastale, in particolare:

- presenza di una parete divisoria in cartongesso che divide all'incirca a metà l'unico ambiente, creando una zona notte separata. Tale parete non è realizzata a tutta altezza ma crea comunque un locale distinto a cui si accede attraverso una porta.
- presenza di un muretto divisorio in cartongesso di altezza circa 1,10m a delimitare la zona cucina.
- in bagno, mancanza del divisorio interno previsto per la creazione del box doccia.

STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo del bene pignorato risulta discreto. Sono tuttavia evidenti i segni dell'usura del tempo sugli infissi esterni e sul pavimento e rivestimento del bagno. Sono presenti tracce di umidità sulla parete esterna del bagno, ai lati della finestra.

Lo stato conservativo dell'intero stabile è, nel complesso, sufficiente. Non sono presenti segni di particolare degrado se non la sporcizia dovuta allo smog e all'esposizione diretta su una via molto trafficata.

Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani, sono discretamente conservate. Sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature nell'androne a piano terra.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'unità immobiliare oggetto di perizia, esposta a Nord, si trova al terzo piano di un fabbricato la cui costruzione risale agli anni Cinquanta e che aveva originariamente destinazione alberghiera.

L'edificio ha struttura portante intelaiata in cemento armato, solai di interpiano e di copertura latero-cementizi, tamponature e muri divisorii in mattoni forati.

L'unità pignorata, un monolocale a cui si accede tramite scala o ascensore condominiali, ha pavimento in laminato nell'ambiente principale mentre il bagno presenta pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica.

L'altezza interna è di m.3,25 e di m.2,80 nella porzione dotata di controsoffitto. Le pareti interne sono

intonacate a civile e tinteggiate con idropittura. Le porte interne e quella di ingresso all'unità sono in legno tamburato.

Gli infissi, del tipo a nastro e con apertura basculante, sono anch'essi in legno e con doppio vetro. Gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia.

Non è presente un posto auto riservato né un garage.

Il fabbricato, esternamente, si presenta in parte intonacato e in parte rivestito a pietra. Lo stato manutentivo della facciata è sufficiente, con evidenti segni di sporcizia dovuti allo smog e all'esposizione diretta su una via molto trafficata.

Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani è invece buono; sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature.

L'unità pignorata è in condizioni manutentive discrete, sono visibili segni di umidità principalmente in bagno, in corrispondenza della parete esterna.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA, SUDDIVISO IN UN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Giordano Bruno, 1, piano 3

Identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come dettagliato di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	RENDITA	PIANO
36	174	32	A/2		3

Trattasi di un monolocale posto al terzo piano di un edificio che aveva originariamente destinazione alberghiera. Vi si accede tramite scala condominiale o ascensore, posti entrambi nell'androne di ingresso a piano terra. L'edificio è situato in prossimità della Stazione Ferroviaria di Ancona, si affaccia su una via molto trafficata ed è vicino a tutti i principali servizi. Non sono presenti parcheggi esclusivi e dedicati ma aree destinate a parcheggio pubblico sono situate nelle vicinanze. Il bene confina per un lato con il corridoio comune e, per gli altri due lati, con appartamenti di altre proprietà. L'intero fabbricato, confina invece a Nord con via Giordano Bruno, a sud con via Dalmazia, a est con edificio di altra proprietà, a Ovest con la corte comune.

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

Prezzo base: € 43.100,00 (Euro quaranta tre mila cento/ 00);

Offerta minima: € 32.325 (Euro trentadue mila trecento venticinque / 00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Orario di apertura della busta: 9 Maggio 2024 alle ore 11:45

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 8 Maggio 2024, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

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

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

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 9 R.E. 2023 al seguente **IBAN: IT 12 Z 01030 02600 000001672476**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 125/2023 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dalle ore 11:45 del 9 MAGGIO 2024 alle ore 12:00 del 16 MAGGIO 2024.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la

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

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

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

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

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

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

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge oltre IVA se dovuta; 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.146/2020 Lotto n."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci** domiciliato presso il proprio studio in C.so Garibaldi, 136, 60121 Ancona (AN) – Tel: 071/2070981 – Mail: pborocci@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile 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 nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.ancona.giustizia.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, lì 27.02.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Borocci