

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Orlando Olivieri** C.F. LVRRND63M14D007K, 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 12/12/2023 nel procedimento esecutivo n. **114/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **21 maggio 2024 alle ore 10,30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.

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

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

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

## **LOTTO UNICO**

### **Bene 1**

Piena proprietà di appartamento sito a Falconara Marittima, Via Pieve di Cadore n. 8, piano 3, distribuito su un unico livello e ubicato al piano terzo sottotetto di un più ampio fabbricato che consta di 4 piani fuori terra ed un livello interrato, ove sono site le autorimesse. L'edificio è servito da scala comune a doppia rampa, ed è privo di ascensore.

L'abitazione è composta da un piccolo ingresso da cui si accede direttamente al soggiorno o tramite una porta al disimpegno, tre camere da letto di varie dimensioni, due servizi igienici e una cucina abitabile. Completano l'appartamento, sempre sullo stesso piano, un balcone e due ampie terrazze a cui si accede dalla cucina e da una delle camere. Trattandosi di ambienti di sottotetto l'altezza interna dei singoli vani è variabile da un massimo di 3.00 m ad un minimo di 2.30 m. Completano l'unità immobiliare delle soffitte, poste al piano dell'abitazione e accessibili da terrazza condominiale comune. Nello specifico trattasi di 4 ambienti separati, con ingressi protetti da porte in legno, e con altezze interne minima pari a 60 cm e massima di 2.60 m.

Sul fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è in corso un ingente intervento di manutenzione straordinaria che prevede la riqualificazione sismica, mediante applicazione di fibre di carbonio sulla struttura portante in cemento armato e la realizzazione di intonaci armati, tipo CRM, sulle pareti perimetrali. Dall'intervento inoltre conseguirà l'efficientamento energetico del complesso con la posa in opera di cappotto termico esterno, sia sulle pareti che in copertura, posa in opera di infissi in PVC a taglio termico e doppi vetri, sostituzione generatori di calore con caldaie a condensazione, nonché impianto fotovoltaico con batterie di accumulo.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Falconara Marittima al foglio 24, part. 348 sub 12, cat. A/2, classe 1, superficie catastale 161 mq, rendita € 794,05, piano 3.

L'u.i. è inserita in un contesto condominiale ove sono presenti altre abitazioni. Le parti comuni oltre alla scala condominiale consistono in:

- terrazza antistante le soffitte al piano terzo;
- androne antistante le autorimesse al piano interrato;
- area cortilizia esterna che circonda il fabbricato;
- rampa carrabile che si diparte da Via Osoppo e conduce al piano S1.

Il CTU evidenzia che non sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente: trattasi di differente distribuzione interna.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato:

- Nulla Osta n. 95/5428 del 20/11/1972 per "costruzione di una casa di civile abitazione in Casteferretti";
- Permesso di Costruire n. 46/73 del 26/06/1973 "Variante al progetto di palazzina su lotto 91/b della lottizzazione Leopardi";
- Licenza n. 104 del 17/05/1974 "Variante al fabbricato sito in lottizzazione Leopardi";
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974. Va specificato che in detta agibilità l'unità di che trattasi viene autorizzata all'abitabilità come soffitta. Al piano terzo non vengono infatti riportate unità abitative;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per: 1) realizzazione di n. 5 garages singoli su autorimessa collettiva; 2) cambio di destinazione da soffitta a cucina; 3) ampliamento all'abitazione esistente al piano soffitta;
- Autorizzazione all'Abitabilità n. 50/00 del 25/07/2000 riguardante alcuni locali destinati a garages ed appartamento in via Osoppo 21. Va specificato che al piano terzo sottotetto vengono autorizzati n. 1 vani e n. 1 accessori;
- CILA-SUPERBONUS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n.34 del 2020 Protocollo n. 012634 in data 22/03/2022 (Lavori condominiali in corso d'opera). Lo stato dei luoghi non corrisponde a quanto autorizzato. L'u.i. di che trattasi è stata autorizzata come soffitta e non come abitazione. Nell'Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974 per quanto concerne il piano terzo non vengono riportate unità abitative.

La Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per cambio di destinazione da soffitta a cucina anche se pur rilasciata formalmente dal Comune risulta viziata in quanto in contrasto con i regolamenti edilizi in materia d'igiene. Il vano in questione infatti presenta un'altezza interna inferiore quella minima ammessa. L'altezza interna minima non può per altro essere derogabile in sede di Condonò Edilizio.

Di conseguenza per quanto sopra l'unità immobiliare verrà considerata, in fase di stima, interamente come soffitta.

La distribuzione interna, inoltre, differisce da quella rappresentata nella sopra citata Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996. Alcuni locali abitativi non rispettano il requisito

dell'altezza media interna minima. Va specificato poi la poca chiarezza ed incompletezza d'informazioni degli elaborati grafici allegati alla stessa pratica edilizia.

Per la regolarizzazione va presentata una C.I.L.A. in Sanatoria con la rappresentazione della distribuzione interna attuale con destinazione soffitta. Andrà poi effettuato la conseguente variazione catastale. Solo successivamente, dopo un'attenta disamina del rispetto di quanto previsto dal Decreto Ministeriale 5 luglio 1975, ovvero dei parametri igienico sanitari in materia di altezze interne e rapporti aeroilluminanti, potrà eventualmente essere richiesto a mezzo S.C.I.A. il cambio di destinazione d'uso da soffitta ad abitazione, dietro corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Gli oneri per ripristinare lo stato "concessionato" dell'unità immobiliare, ovvero quello di soffitta, si possono stimare in 1.100,00 € per sanzione amministrativa e diritti relativi alla Sanatoria più € 2.000,00 per gli oneri tecnici e variazione catastale, per un importo totale di € 3.100,00.

Sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 450,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 747,21

Importo spese straordinarie già deliberate: € 100,00

L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti.

## **Bene 2**

Piena proprietà di garage sito a Falconara Marittima, Via Pieve di Cadore n. 8, piano S1.

Trattasi di autorimessa singola posta al piano interrato di un fabbricato residenziale. Trattasi di un unico ambiente, con accesso da rampa esterna scoperta che si diparte da Via Osoppo.

L'ingresso del garage è protetto da serranda metallica manuale. Il locale non è dotato d'illuminazione ed areazione naturale. L'altezza interna del vano è di 3.00 m, presenta finiture del tipo civile con pareti intonacate e tinteggiate e pavimento in battuto di cemento.

L'autorimessa consta del solo impianto elettrico del tipo sottotraccia. Il bene non è comunicante internamente con la scala condominiale.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

L'immobile è censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Falconara Marittima al foglio 24, part. 348 sub 23, cat. C/6, classe 4, consistenza 17 mq, superficie catastale 17 mq, rendita € 52,68, piano S1.

L'u.i. è inserita in un contesto condominiale ove al piano S1 sono presenti altre autorimesse e cantine e ai piani superiori abitazioni. Le parti comuni oltre alla scala condominiale consistono in:

- terrazza antistante le soffitte al piano terzo;
- androne antistante le autorimesse al piano interrato;
- area cortilizia esterna che circonda il fabbricato;
- rampa carrabile che si diparte da Via Osoppo e conduce al piano S1.

Il CTU evidenzia che sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Sotto il profilo della regolarità Edilizia e Urbanistica, risultano agli atti i seguenti titoli edilizi riguardanti il fabbricato:

- Nulla Osta n. 95/5428 del 20/11/1972 per "costruzione di una casa di civile abitazione in Casteferretti";
  - Permesso di Costruire n. 46/73 del 26/06/1973 "Variante al progetto di palazzina su lotto 91/b della lottizzazione Leopardi";
  - Licenza n. 104 del 17/05/1974 "Variante al fabbricato sito in lottizzazione Leopardi";
  - Autorizzazione all'Abitabilità n. 3487/12 del 18/05/1974;
  - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 1925 del 25/10/1996 per: 1) realizzazione di n. 5 garages singoli su autorimessa collettiva; 2) cambio di destinazione da soffitta a cucina; 3) ampliamento all'abitazione esistente al piano soffitta;
  - Autorizzazione all'Abitabilità n. 50/00 del 25/07/2000 riguardante alcuni locali destinati a garages ed appartamento in via Osoppo 21;
  - CILA-SUPERBONUS - Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per gli interventi di cui all'art.119 del D.L. n.34 del 2020 Protocollo n. 012634 in data 22/03/2022 (Lavori condominiali in corso d'opera).
- L'immobile è occupato dai soggetti esecutati.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU Arch. Antonella Canestrari depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

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 rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base: € 99.450,00 (euro novantanovemilaquattrocentocinquanta/00);**

**Offerta minima: € 74.588,00 (euro settantaquattromilacinquecentoottantotto/00), arrotondato all'euro superiore;**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille)**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 20/05/2024, 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, 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 minorenni, 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. 114/2023 R.E. al seguente **IBAN: IT 79 I 01030 02600 000001679843**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 114/2023 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 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.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 21/05/2024 al 28/05/2024, ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

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

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 114/2023"; 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.

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. Orlando Olivieri** domiciliato presso il proprio studio in via Marchetti 96, 60019 Senigallia (AN), Tel: 0717928889 – mail: [avv.olivieri@legalass.eu](mailto:avv.olivieri@legalass.eu) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n.

95) è presente uno 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 tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale [legalmente.net](http://legalmente.net), nonché sul sito [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, 18.03.2024

  
Il Professionista Delegato  
Avv. Orlando Olivieri