

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto avv. Lucia Stile (C.F. STLLCU80L58F912U), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, ex art. 591 bis c.p.c. in data 5/06/2024 nel procedimento esecutivo n. **260/2023 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **07/11/2024 alle ore 11:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 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 E DELLA RELATIVA "BASE DI

OFFERTA”

LOTTO UNICO

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1) e risulta così costituito:

Bene n. 1 (garage):

- Intera proprietà di autorimessa ubicata in Ancona (AN) alla Via Brecce Bianche n. 158, piano S1, contraddistinto al Catasto Fabbricati, foglio 96, part. 1195, sub. 47, Zc. 3, categoria C6, consistenza 18 mq, superficie catastale 20 mq, rendita 100,40 euro.

Autorimessa situata al piano interrato di un complesso edilizio costituito da diverse unità immobiliari situato in zona Baraccola, un'area posta alla periferia Sud di Ancona con destinazione urbanistica a carattere prevalentemente industriale.

L'edificio si sviluppa per due piani fuori terra destinati agli appartamenti ed un piano interrato adibito a garage.

L'accesso al piano interrato avviene attraverso una rampa carrabile accessibile da via Diomede Gabrielli mentre al piano terra vi è un cortile interno accessibile da via Brecce Bianche per mezzo di un cancello automatizzato sia carrabile che pedonale. In quest'area è presente sia un piccolo parcheggio che un giardino condominiale; dal cortile partono una serie di percorsi pedonali che consentono l'accesso alle diverse unità immobiliari.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in laterocemento e partizioni interne ed esterne in laterizio. La copertura è a due falde con orditura portante principale e secondaria in legno lamellare a vista negli appartamenti situati al piano primo. Per quanto riguarda le finiture esterne, l'edificio ha le murature esterne ricoperte prevalentemente da un rivestimento a mattoncini a faccia vista mentre altre porzioni dell'immobile, come balconi e alcune travi portanti in cemento armato sono state intonacate e colorate con pittura. I vialetti di accesso pedonale sono rivestiti con piastrelle in ceramica, il cortile interno con i parcheggi ha la pavimentazione ricoperta di asfalto, mentre la rampa di accesso al garage è stata realizzata con pannelli in cemento armato prefabbricato.

Relativamente all'immobile in esame si riferisce che il posto auto, situato al piano seminterrato, è dotato di porta basculante in alluminio. La corsia interna di ingresso ha una pavimentazione in cemento industriale come anche il posto auto mentre tutte le pareti interne sono realizzate con blocchi REI per la protezione al fuoco. Nel garage sono stati rilevati i seguenti impianti: elettrico, idrico e fognario.

L'autorimessa versa in buone condizioni. Le murature sono asciutte e non presentano segni di umidità o lesioni. Per quanto riguarda la pavimentazione si segnala una lesione longitudinale che si sviluppa per tutta la lunghezza del locale.

Bene n. 2 (appartamento):

- Intera proprietà di appartamento ubicato in Ancona (AN) alla Via Brece Bianche n. 158, primo piano, contraddistinto al Catasto Fabbricati, foglio 96, part. 1195, sub. 28, Zc. 3, categoria A2, classe 3, consistenza 4 vani, superficie catastale 63 mq, rendita 506,13 euro.

L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da diverse unità immobiliari in località Baraccola, un'area posta alla periferia Sud di Ancona con destinazione urbanistica a carattere prevalentemente industriale.

L'immobile in esame è situato all'interno di un edificio avente destinazione civile abitazione. L'edificio si sviluppa per due piani fuori terra destinati agli appartamenti ed un piano interrato adibito a garage.

L'accesso al piano interrato avviene attraverso una rampa carrabile accessibile da via Diomede Gabrielli, mentre al piano terra vi è un cortile interno accessibile da via Brece Bianche per mezzo di un cancello automatizzato sia carrabile che pedonale. In quest'area è presente sia un piccolo parcheggio che un giardino condominiale; dal cortile partono una serie di percorsi pedonali che consentono l'accesso alle diverse unità immobiliari.

Lungo tutto il perimetro dell'immobile è presente una recinzione che delimita le aree di pertinenza dell'edificio con quelle circostanti (strade comunali e altre proprietà). La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato, solai in latero-cemento e partizioni interne ed esterne in laterizio. La copertura è a due falde con orditura portante principale e secondaria in legno lamellare a vista negli appartamenti situati al piano primo. Per quanto riguarda le finiture esterne, l'edificio ha le murature ricoperte da un rivestimento costituito da mattoncino a faccia vista mentre altre porzioni dell'immobile, come balconi e alcune travi portanti in cemento armato sono state intonacate e tinteggiate. I vialetti di accesso pedonale sono rivestiti con piastrelle in ceramica, il cortile interno con i parcheggi ha la pavimentazione ricoperta di asfalto, mentre la rampa di accesso al garage è stata realizzata con pannelli in cemento armato prefabbricato.

Relativamente all'immobile in esame si riferisce che l'appartamento è situato al piano primo. Dal parcheggio interno, attraverso un viale pedonale, si raggiunge una scala esterna situata lungo il prospetto Nord che conduce all'unità immobiliare. Dal portone di ingresso si accede direttamente alla cucina; da questa stanza si passa ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno, alle due camere (singola e matrimoniale) e ad un ripostiglio. Dalla cucina si accede ad un balcone che affaccia su una via trasversale a Brece Bianche che conduce ad una attività industriale limitrofa.

Per quanto riguarda le finiture interne sono presenti pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato ed infissi in legno con doppio vetro ed elementi oscuranti costituiti da persiane. Le pareti sono intonacate e tinteggiate ed in tutte le stanze, ad eccezione del bagno che risulta controsoffittato, la copertura in legno dell'edificio rimane a vista e presenta una altezza media di circa 3,40 ml. Per quanto riguarda gli impianti sono stati rilevati i seguenti: idrico, gas, fognario, elettrico e termico. Si precisa che all'interno dell'appartamento sono stati rilevati anche degli split ma ad oggi non sono collegati a nessuna pompa di calore e pertanto non risultano funzionanti.

L'immobile si trova in buone condizioni di conservazione.

Parti comuni:

Le parti comuni del bene 1 e del bene 2 comprendono il cortile di ingresso, i vialetti pedonali di accesso alle unità immobiliari e al garage situato al piano seminterrato, la rampa di accesso carrabile ai garage.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale:

Per il bene 1 (garage) sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

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

Sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso a costruire n. 21 del 23/02/2006;
- Variante al Permesso a Costruire prot. 118892 del 18/12/2007;
- Richiesta di Agibilità prot. n. 37962 del 14/04/2008.

È stata riscontrata corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultima autorizzazione allegata al progetto.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il bene 2 (appartamento) sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, tuttavia è presente il seguente abuso edilizio: la presenza di una struttura in legno e vetro che delimita lateralmente ed in copertura il balcone accessibile dalla cucina. Per la regolarizzazione del bene si rende necessaria la rimozione dell'irregolarità riscontrata.

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

Sono stati riscontrati i seguenti titoli edilizi:

- Permesso a costruire n. 21 del 23/02/2006;
- Variante al Permesso a Costruire prot. 118892 del 18/12/2007;
- Richiesta di Agibilità prot. n. 37962 del 14/04/2008.

È stato riscontrato il seguente abuso edilizio: la presenza di una struttura in legno e vetro che delimita lateralmente ed in copertura il balcone accessibile dalla cucina. Per la regolarizzazione del bene si rende necessaria la rimozione dell'irregolarità riscontrata.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per quanto riguarda l'Attestato di Prestazione Energetica del bene, si rende noto che per l'immobile è stato fornito il libretto relativo all'impianto termico ma la manutenzione della caldaia non è più stata effettuata dal 2020 e pertanto, in base a quanto previsto dalla norma (D. Lgs 192/2005), la validità dell'attestato decade il 31 dicembre 2025 a meno che lo stesso non provveda ad effettuare la manutenzione della caldaia.

Disponibilità del bene:

I beni 1 (garage) e 2 (appartamento) risultano occupati da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile.

Il contratto è stato regolarmente registrato il 7/08/2023 e scadrà il 17/07/2027.

Il canone mensile è pari ad euro 375,00.

Oneri condominiali:

Per i beni 1 (garage) e 2 (appartamento) all'epoca della redazione della perizia erano presenti vincoli od oneri condominiali ed in particolare risultavano spese per l'anno in corso e quello precedente pari ad euro 664,00, oltre ad euro 131,26 per spese straordinarie già deliberate.

Si segnala che l'importo medio annuo delle spese condominiali è pari a circa euro 332,00.

Prezzo base: € 81.000,00 (euro ottantunomila/00)

Offerta minima: € 60.750,00 (euro sessantamilasettecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/00)

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

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono stante assunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto ex art. 568 cpc che si richiama espressamente e a cui si rimanda per ulteriori

informazioni e specificazioni.

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 06/11/2024 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

- 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. 260/2023 R.G.E. al seguente **IBAN: IT36P0849137490000150000387**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 260/2023 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

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, dal 07/11/2024 al 14/11/2024 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, 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. 260/2023"; 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 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 avvocato domiciliato presso il proprio studio in Osimo (AN) Via Manzoni n. 65, Tel: 3205579357 Mail: stilelucia@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 tramite e-mail all'indirizzo

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 (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360°, sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, li, 09/08/2024


Il Professionista Delegato
Avv. Lucia Stile