

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Valentina Piccinetti, CF: PCCVNT85E55I608H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13.09.2022 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 124/2021 RG (cui riunita la n. 100/2022 R.G.) del Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05.06.2025 alle ore 10.45**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, 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 si trova, 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà, nei termini di legge, alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: LOTTO UNICO FORMATO DA BENE 1 e BENE 2 SOTTODESCRITTI

➤ **BENE 1**

Ufficio ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo 27/A

Trattasi di un ufficio situato al piano seminterrato di un edificio bifamiliare, adibito a civile abitazione, ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 5, Categoria A10

(Coord. Geografiche: 43°31'25.3"N 13°29'23.7"E)

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

Situazione urbanistica e catastale:

Dal confronto tra le planimetrie catastali e lo stato dei luoghi è emersa la seguente difformità: presenza di una scala esterna in cemento armato che collega l'ufficio con l'appartamento situato al piano superiore (Bene n. 2).

Si precisa che la strada di accesso all'immobile e la scala esterna in cemento armato, che collega l'immobile situato al piano terra con l'appartamento posto al piano superiore, sono realizzati su un terreno individuato catastalmente al foglio 7 particella 1224 descritto nel cespite individuato come bene 3 in perizia (già venduto).

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 risulta agibile. In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comuni di Osimo sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi: 1- Concessione Edilizia n. 441 del 02/10/1993 per la

costruzione di una casa colonica previa trasformazione a deposito attrezzi dell'esistente; 2 - Concessione Edilizia n. 83 del 08/03/1995 in variante alla C.E. n. 441/93; 3 - Agibilità n. 25 del 21/06/1997; 4 - Sanatoria n. 46 del 29/04/2011 per il frazionamento di unità immobiliare, modesto aumento di volume al piano sottotetto e cambio di destinazione dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

• **Non 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.

Dal raffronto tra la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo e il sopralluogo effettuato presso l'immobile sono emerse le seguenti difformità:

- tutto il prospetto sud compreso tra l'ingresso principale ed il bagno, nonché il lato ovest, dovrebbero risultare interrati mentre dal sopralluogo effettuato l'area risulta a vista e lungo il prospetto ovest lo spazio non interrato è attualmente utilizzato come ripostiglio esterno;
- di fronte all'ingresso dell'ufficio è stata realizzata, esternamente, una scala in cemento armato che collega l'ufficio con l'appartamento.

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'immobile non è necessario presentare richiesta presso il comune di Osimo, ma si dovrà ripristinare lo stato dei luoghi esterni come indicato negli atti autorizzativi, ovvero attraverso il rinterro degli spazi che attualmente risultano scoperti (lato ovest e sud).

Relativamente alla scala esterna in cemento armato, il CTU Ing. Spuri Tania ritiene opportuno concordare previamente con il Comune di Osimo la modalità con cui sanare la stessa, considerato che trattasi di un elemento estraneo ad entrambi i beni oggetto della presente procedura (bene 1 e bene 2).

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

Si rimanda alle perizie in atti per ogni ulteriore informazioni, specie in riferimento all'impiantistica per quanto in perizia descritto come comune/condiviso con la limitrofa proprietà.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato dall'esecutato:

Stima iniziale: € 70.000,00 (Euro settantamila/00)

➤ **BENE 2**

Appartamento ubicato a Osimo (AN) - Via Montegallo n. 27/A

Trattasi di un appartamento situato al piano terra di un edificio bifamiliare ubicato nelle colline limitrofe alla città di Osimo, in particolare è posto in prossimità della strada che collega Offagna alla Frazione di San Biagio. L'immobile è edificato in zona agricola a circa 7 km da Osimo e 1 km da San Biagio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 1108, Sub. 2, Categoria A2
(Coord. Geografiche: 43°31'25.3"N 13°29'23.7"E)

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

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile presenta le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali:

- diversa destinazione d'uso dei locali interni del piano terra (al posto della cucina è stato realizzato un soggiorno);
- demolizione di parte del divisorio situato tra l'ingresso e la cucina e prolungamento dello stesso verso il locale bagno;
- presenza di una scala in legno che collega il piano terra con la soffitta;
- divisori interni nei locali soffitta e realizzazione di un bagno;
- nuova apertura nel locale bagno del sottotetto;
- scala in cemento armato esterna situata lungo il prospetto sud che collega l'ufficio (Bene n. 1) l'appartamento.

Si precisa che il giardino, posto di fronte all'immobile, al quale si accede dalla zona giorno del piano terra (soggiorno e cucina), la strada di accesso all'edificio fanno parte di un terreno agricolo

descritto quale Bene 3 in perizia e già venduto **ma per cui l'attuale proprietà si è impegnata in atti alla formale regolamentazione di ogni pre-esistente servitù, anche meramente fattuale.**

Anche la scale esterna in cemento armato, che collega l'appartamento con l'immobile posto al piano inferiore e descritto nel precedente Bene 1, è stata realizzata sulla stessa particella di terreno descritta nel Bene 3 in perizia e già venduto (e per cui vale quanto in neretto sopra evidenziato).

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 risulta agibile.

In seguito all'accesso agli atti effettuato presso il Comuni di Osimo sono stati rilevati i seguenti atti autorizzativi: 1- Concessione Edilizia n. 441 del 02/10/1993 per la costruzione di una casa colonica previa trasformazione a deposito attrezzi dell'esistente; 2 - Concessione Edilizia n. 83 del 08/03/1995 in variante alla C.E. n. 441/93; 3 - Agibilità n. 25 del 21/06/1997; 4 - Sanatoria n. 46 del 29/04/2011 per il frazionamento di unità immobiliare, modesto aumento di volume al piano sottotetto e cambio di destinazione dell'edificio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- **Non 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 la regolarizzazione dell'immobile è necessario presentare, presso il Comune di Osimo, un Permesso a Costruire in Sanatoria o una SCIA in Sanatoria per il quale la sanzione pecuniaria è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore ad € 516 (art. 36 e 37 del D.P.R. 380/2001), oltre agli oneri per la presentazione della documentazione relativa alla richiesta in sanatoria da parte di un tecnico abilitato (circa € 1.000,00 oltre cap e iva). Successivamente si dovrà provvedere all'aggiornamento della planimetria catastale il cui onere ammonta a circa € 100,00 oltre agli oneri per la presentazione della documentazione da parte di un tecnico incaricato

(circa € 300,00 oltre cap e iva). Si precisa che attualmente solo la scala interna, la diversa distribuzione dei locali del piano terra e la nuova apertura del sottotetto (nel locale bagno) sono state autorizzate dal Comune di Osimo in seguito alla Sanatoria n.46/2011 presentata dal proprietario.

Si rimanda alle perizie in atti per ogni ulteriore informazioni specie in riferimento all'impiantistica per quanto in perizia descritto come comune/condiviso con la limitrofa proprietà.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla famiglia del medesimo.

Stima iniziale: € 195.000,00 (Euro centonovantacinquemila/00)

RIEPILOGO:

LOTTO UNICO (formato dal bene 1 + bene 2)

Prezzo base: € 149.062,50 (Euro centoquarantanovemilazerosessantadue/50)

Offerta minima: € 111.796,86 (Euro centoundicimilasettecentonovantasei/86)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04.06.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 comunione legale di 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;
- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui all'avviso di vendita.**

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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

- sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 124/2021 RG al seguente IBAN IT80Z0849121301000210000232, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto (e quindi di mancato versamento del saldo prezzo e delle somme utili alle cancellazioni dei gravami ed al trasferimento, nel termine indicato in offerta o comunque entro 120 gg dall'aggiudicazione, NON PROROGABILI).

Il bonifico, con causale "P.E.I. 124/21 R.G. TC AN 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05.06.2025 al 12.06.2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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 2 (due) giorni successivi alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare dell'IVA (se dovuta), 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).

L'aggiudicatario verserà quindi in via forfettaria, con bonifico bancario e sempre sul conto di procedura indicato in questo bando, un importo pari **al 15% del valore di aggiudicazione (con causale "somma extra prezzo")**. **All'esito degli adempimenti a carico del delegato, ove tale importo sia stato versato in eccesso, verrà reso all'aggiudicatario definitivo al termine della procedura (e quindi unitamente ai pagamenti di cui al riparto finale), ove invece insufficiente, sarà oggetto di apposita richiesta integrativa.**

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 ad IVA (se dovuta), alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 124/2021 RG TC AN" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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 oppure 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 20% (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 Custode Giudiziario avv. Elena Marcozzi (cf: MRCLNE81B61E388J tel: 0731200511 email:

marcozzi.elena@gmail.com) mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATICO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi 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
- telefono: 058620141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 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, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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), sul sito internet www.astegiudiziarie.it,
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it, Subito.it;
- pubblicazione di un annuncio sulle pagine Facebook e Instagram dedicate alle vendite del Tribunale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 18.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. VALENTINA PICCINETTI