

**TRIBUNALE DI ANCONA**

**Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Lorenza Scaravelli (C.F.:SCRLNZ65E49A271O) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 28.03.2017 nel procedimento esecutivo n. **37.2014**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **20.03.2025**:

**alle ore 10:15 per il Lotto 3;**

**alle ore 10:30 per il Lotto 4,**

procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come 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 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. In difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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

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

### **LOTTO 3**

#### **Diritto 1/1 piena proprietà**

#### **Descrizione del bene**

Trattasi di ampio locale ad uso laboratorio artigianale posto al piano primo con annessi uffici e servizi, sito in Comune di Fabriano (an), Via Bruno Buozzi n. 30, accessibile da due ingressi.

#### **Confini**

L'immobile è isolato su tre lati e collegato al vano scala comune mediante il quarto lato.

#### **Consistenza**

Gli uffici hanno una superficie netta di mq 218, mentre il laboratorio una superficie netta di mq 772.

Le altezze sono di m. 2,80. L'ingresso comune ha una superficie netta di mq 20.

#### **Dati catastali**

Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 97, mappale 241, sub. 19, Cat. C/3, classe 5°, cons. mq 1123, sup. cat. mq 1141;

Rendita euro 3.711,87;

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

#### **Parti comuni**

Le parti comuni consistono nell'atrio comune con corte comune al piano terra e scala di accesso al piano primo, corrispondente al civico 30. Scala con ingresso comune corrispondente al Civico 26.

#### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato con travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. I prospetti, intonacati al rustico, presentano la trave di coronamento del tetto in cemento armato a faccia vista e sono dotati di ampie vetrate in alluminio. Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovesce. La copertura dell'edificio è a falde la gronda è interna al perimetro del tetto; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio. L'altezza interna è pari a ml. 2,81. L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. Le parti esterne in calcestruzzo a faccia vista

(coronamento del tetto) appaiono in alcuni punti ammalorate per fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo. Gli interni dello spazio laboratorio presentano pareti e soffitti a intonaco civile pitturati, pavimento in gres a superficie non lucida, rivestimenti in ceramica nei locali igienici. Gli interni degli uffici sono di maggior pregio essendo suddivisi ed attrezzati con pareti divisorie di arredo, controsoffittati con doghe metalliche lucide e pavimentate con lo stesso materiale dell'opificio (gres) ma con piastrelle alternatamente di finitura opaca / lucida. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura delle ante in laminato.

Gli impianti sono, per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento né è stato reperito alcun certificato di conformità. Sono presenti i seguenti impianti: termico del tipo con caldaie a gas distribuite in vari punti del laboratorio e termoconvettori; sanitario; elettrico. Le scale condominiali, di servizio al laboratorio, sono in scadente stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e cemento armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero. Le scale di accesso agli uffici sono di un certo pregio e in buono stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e pavimentate in marmo, hanno porte interne e corrimano in legno.

Si precisa che come da integrazione di perizia, depositata il 14.02.2023 nel fascicolo telematico della procedura esecutiva in oggetto, **che si allega al presente bando di vendita, e di cui fa parte integrante, unitamente al computo metrico dei lavori indicati dall'esperto estimatore,** nell'immobile sono state riscontrate infiltrazioni di acque localizzabili in una delle pareti perimetrali del locale principale e in una area del soffitto. Tali infiltrazioni sono in corrispondenza di un terrazzo posto al livello superiore e sono indicati nella planimetria disegnata nel corpo della integrazione di perizia.

Il Perito ha anche preso visione del terrazzo soprastante ed ha potuto constatare il precario stato di conservazione complessiva dello stesso per mancata manutenzione.

Inoltre, ha precisato che, in corrispondenza del pilastro, sul lato esterno c'è un rubinetto di acqua di servizio al terrazzo (apparentemente in buone condizioni), sul lato interno, c'è il collettore dell'impianto termico che, per condizioni di mancanza di manutenzione e di usura, potrebbe avere perso acqua nel corso del tempo. Dunque, secondo le conclusioni dell'esperto stimatore, questo rubinetto potrebbe essere una concausa, dell'infiltrazione in Area 3, (ovvero in corrispondenza della parte superiore del pilastro).

L'esperto ha dichiarato che i lavori, al momento del deposito della integrazione di perizia, non sono indifferibili e urgenti in quanto le infiltrazioni lamentate sono intermittenti.

**Secondo il computo metrico elaborato dal perito, le spese che l'aggiudicatario dovrebbe sostenere per eliminare le infiltrazioni sono pari ad € 3.654,57.**

#### **Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente occupato da un soggetto terzo, ma sarà liberato in caso di vendita.

#### **Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio viene realizzato inizialmente in virtù di Licenza Edilizia n. 6700 del 14 settembre 1971, seguito da Autorizzazione di Agibilità n. 324 del 20 dicembre 1973; successivamente risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 1647 dell'11.3.83;
- Concessione edilizia n. 9849 del 10 maggio 1989;
- Concessione edilizia n. 10557 del 17 maggio 1989;
- Concessione edilizia n. 19643 del 20 settembre 1989;
- Concessione edilizia n. 17019 del 3 agosto 1991;

dichiarato agibile con autorizzazione n. 3225 del 2 dicembre 1992, senza irregolarità urbanistiche e con sostanziale conformità della planimetria catastale rispetto allo stato di fatto.

#### **Certificazione energetica**

E' presente l'attestato di prestazione energetica: classe "G"

#### **Vincoli od oneri condominiali**

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda alla perizia di stima e alla integrazione della perizia nonché al computo metrico a quest'ultimo elaborato unito, per quanto ivi meglio precisato.

**Prezzo base: € 60.024/00 (Euro sessantamilaventiquattro/00);**

**Offerta minima: € 45.018/00 (Euro quarantacinquemiladiciotto/00) pari al 75% del prezzo.**

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

**Rilancio minimo di gara: €. 5.000,00 (euro cinquemila).**

**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.**

Il tutto come disposto dal GE con provvedimento del 24/04/2024.

#### **LOTTO 4**

#### **Diritto 1/1 piena proprietà**

#### **Descrizione del bene**

Trattasi di ampio locale ad uso uffici con servizi e lastrico solare, pur se attualmente destinato ad attività manifatturiere e magazzino, posto al piano secondo e sito in Comune di Fabriano (An), Via Bruno Buozzi n. 30.

### **Confini**

L'immobile è isolato su tre lati e collegato al vano scala comune mediante il quarto lato. Una parte del piano (angolo esposto ad Ovest) è di altra proprietà.

### **Consistenza**

L'ufficio ha una superficie netta di mq 612, mentre il terrazzo una superficie netta di mq 244.

### **Dati catastali**

Il bene risulta così censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 97, mappale 241, sub. 20, Cat. A/10, classe 2°, vani 25, sup. cat. mq 693 Rendita euro 3.744,31;

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, fatta eccezione per alcune difformità non significative costituite dalla presenza di alcune pareti attrezzate e divisorie smontabili e di un locale di disimpegno non incidente sui parametri urbanistici.

### **Caratteristiche costruttive prevalenti**

L'edificio è costruito in struttura intelaiata (pilastri e travi) di cemento armato con tamponamenti in laterizio intonacato ed ampie vetrate. I solai sono in cemento armato a campata unica (senza pilastri intermedi). I prospetti, intonacati al rustico, presentano la trave di coronamento del tetto in cemento armato a faccia vista e sono dotati di ampie vetrate in alluminio. Le fondazioni presumibilmente sono su plinti in cemento armato collegati con travi rovesce. La copertura dell'edificio è a falde la gronda è interna al perimetro del tetto; gli infissi esterni sono in alluminio (profilo freddo) con vetrocamera e veneziane interne in alluminio. L'altezza interna è pari a ml. 2,9. L'immobile è in discreto stato di manutenzione generale. Le parti esterne in calcestruzzo a faccia vista (coronamento del tetto) appaiono in alcuni punti ammalorate per fenomeni di carbonatazione del calcestruzzo.

Gli interni presentano pareti e soffitti a intonaco civile pitturati, pavimento in gres, rivestimenti in ceramica nei locali igienici. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura delle ante in laminato. Gli impianti sono, per quanto è stato possibile riscontrare, a norma. Non è stato possibile verificarne il funzionamento né è stato reperito alcun certificato di conformità. Sono presenti i seguenti impianti: termico con caldaie a gas disposte all'interno e gruppi frigo esterni nonché termoconvettori per la distribuzione dell'aria calda/fredda; sanitario; elettrico. Le scale condominiali, corrispondenti al civico 30, sono in scadente stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e cemento

armato pitturato (intradosso delle rampe). La pavimentazione è in gomma a bolli di colore nero. Le scale di accesso agli uffici, dal civico 26, sono di un certo pregio e in buono stato di manutenzione; sono finite ad intonaco e pavimentate in marmo, hanno porte interne e corrimano in legno. Il lastricato solare è pavimentato con piastrelle in gres.

### **Stato di occupazione**

L'immobile è attualmente occupato da un soggetto terzo, ma sarà liberato in caso di vendita.

### **Regolarità edilizia**

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

L'edificio viene realizzato inizialmente in virtù di Licenza Edilizia n. 6700 del 14 settembre 1971, seguito da Autorizzazione di Agibilità n. 324 del 20 dicembre 1973; successivamente risultano i seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n. 1647 dell'11.3.83;
- Concessione edilizia n. 9849 del 10 maggio 1989;
- Concessione edilizia n. 10557 del 17 maggio 1989;
- Concessione edilizia n. 19643 del 20 settembre 1989;
- Concessione edilizia n. 17019 del 3 agosto 1991;

dichiarato agibile con autorizzazione n. 3225 del 2 dicembre 1992, senza irregolarità urbanistiche, fatta eccezione per l'uso attuale dei locali e con alcune difformità della planimetria catastale non significative rispetto allo stato di fatto.

### **Certificazione energetica**

E' presente l'attestato di prestazione energetica: classe "G"

### **Vincoli od oneri condominiali**

Non risultano vincoli od oneri condominiali.

Si rimanda alla perizia di stima per quanto ivi meglio precisato.

**Prezzo base: € 37.335/00 (Euro trentasettemilatrecentotrentacinque/00)**

**Offerta minima: €28.001/00 (Euro ventottomilauno/00)** pari al 75% del prezzo base così come arrotondato da € 28.001,25.

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

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila).**

**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.**

Il tutto come disposto dal GE con provvedimento del 24/04/2024.

\*\*\*\*\*

Su tutti i beni suindicati risultano le seguenti formalità tutte cancellabili:

- Ipoteca volontaria iscritta il 12.12.2005 al n. 30571 reg. ord. E n. 8081 r.p.;
- Ipoteca volontaria iscritta il 12.12.2005 al n. 30572 r. ord. E n. 8082 reg. part.;
- Pignoramento immobiliare trascritto il 3.2.2014 al n. 1204 reg. ord. E n. 865 reg. part.

\*\*\*\*\*

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

\*\*\*\*\*

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 dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) 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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto con i documenti allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19.03.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.**

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta**

**elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione.
- 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 almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente

bancario esistente su MPS S.p.A. intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.37.2014 al seguente IBAN: IT64P0103002600000063900588, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.37/2014 R.G.E.” ed indicando il lotto o i lotti per i quali si intende partecipare all’asta, 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 sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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](http://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.**

**In ordine alla deliberazione sulle offerte:**

A) nell’ipotesi di una offerta, il professionista delegato procederà come di seguito:

a1) se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene;

**a2)** se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- . il professionista delegato ravvisi la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi nel verbale di udienza;
- . siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.

**B)** 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 giorno 20.03.2025 al giorno 27.03.2025, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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

Entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, l'ammontare delle spese necessarie al trasferimento.

L'aggiudicatario, qualora non l'avesse indicato in sede di offerta, dovrà dichiarare, nel termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

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, a mezzo assegno circolare non trasferibile o con bonifico, intestato alla **procedura esecutiva n. 37/2014**, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura posta dalla legge ed a suo carico **ed iva se dovuta**) precisando a quale lotto la somma andrà riferita ed unitamente alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato ai sensi dell'art.2, comma 7, D.M.227/2015.

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 37/2014 R.E.”** specificando a quale lotto si riferisce; 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 Custode Avv. Roberto Mascio del foro di Ancona (tel. 071.2070810) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lorenza Scaravelli del foro di Ancona con studio ivi sito in Piazza Roma n.13 (Tel.3939573940 – l.scaravelli@studiolegalesmm.it).

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale, della integrazione alla perizia e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Il Corriere Adriatico":

Ancona, li 03.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenza Scaravelli