

**TRIBUNALE DI ANCONA****Esecuzioni Immobiliari****Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.**

Il sottoscritto **Avv. Daniele Conti, C.F. CNTDNL90D22I608N**, Professionista Delegato alla vendita nominato dall'Ill.ma Sig.ra Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 23.01.2025 nel procedimento esecutivo n. **94/2024 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **15 MAGGIO 2025, alle ore 11:45**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO**, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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 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 modificata ed integrata dal DPR n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

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

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

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.****LOTTO UNICO – Descrizione.**

Lotto composto da due beni immobili (appartamento e garage) che vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1).

**Bene n. 1: appartamento ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano 2**

Piena proprietà per l'intero (1/1) di un appartamento di civile abitazione sito in Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano 2, in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), ubicato al piano secondo di un fabbricato condominiale edificato alla fine degli anni '90, a destinazione prevalentemente residenziale abitativa, composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto di cui una matrimoniale, ripostiglio e due bagni; completano l'appartamento due balconi di cui uno esposto a sud-est e l'altro a nord-ovest.

Il fabbricato condominiale è ubicato in zona ben servita dal punto di vista commerciale, con disponibilità buona di parcheggi.

Per quanto concerne lo stato conservativo, il fabbricato condominiale, nel suo complesso, è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico e strutturale con lavori di ECO SISMA BONUS ultimati nel 2024 anche se ancora non formalmente, pertanto, lo stato manutentivo in corrispondenza delle parti condominiali è pari al nuovo; per quanto riguarda l'appartamento, nel corso degli interventi citati sono stati sostituiti infissi e generatore di calore.

Il livello delle finiture, per quanto riguarda l'esterno, è alto ed il livello manutentivo è ottimo e di poco inferiore a quello che caratterizza i fabbricati edificati da nuovo.

L'appartamento è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età.

Il CTU, nella relazione di stima depositata in data 16.01.2025, evidenzia la mancanza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali della planimetria. In particolare, si è rilevata una piccola difformità relativa alla mancanza di una spalletta muraria in corrispondenza dell'ingresso, riportata sia in planimetria catastale di impianto che nell'atto abilitativo urbanistico; inoltre, si precisa che il ripostiglio rilevato in fondo al disimpegno della zona notte, nella planimetria catastale di impianto, è indicato come bagno, mentre nella tavola del P2 allegata all'atto abilitativo urbanistico è invece riportato esattamente il ripostiglio.

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**Bene n. 2: garage ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano S1**

Piena proprietà per l'intero (1/1) di un garage sito in Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano S1, in località Osimo Stazione nel comune di Osimo (AN), ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale che comprende anche l'appartamento oggetto dell'esecuzione (Bene n. 1).

Il garage è costituito da un unico ambiente di altezza interna pari a 285 cm., accessibile dalla corsia di manovra nell'autorimessa condominiale mediante una basculante metallica.

Per quanto concerne lo stato conservativo, il garage è internamente in uno stato conservativo sostanzialmente buono, in linea con la sua età.

Il CTU, nella relazione di stima depositata in data 16.01.2025, evidenzia la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le risultanze catastali della planimetria.

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore. La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

**Parti comuni**

**Bene n. 1: appartamento ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano 2**

L'appartamento rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le unità immobiliari attigue; nell'atto di provenienza, inoltre, risultano quali parti comuni i beni distinti al:

sub. 3 strada comune a tutti i subalterni;

sub. 4 passaggi pedonali comuni ai sub. dal 76 al 119;

sub. 29 scala ascensore comune ai sub. 83, 84, 94, 95, 105, 106, 116 e 117;

sub. 122 area urbana.

**Bene n. 2: garage ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano S1**

Il garage rientra in un contesto condominiale, pertanto presenta parti comuni con le unità immobiliari attigue; nell'atto di provenienza, inoltre, risultano quali parti comuni i beni distinti al:

- sub. 3 strada comune a tutti i subalterni;
- sub. 4 corsia autorimesse comuni ai sub. dal 31 al 74;
- sub. 122 area urbana.

### Dati catastali

Il compendio pignorato risulta identificato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (AN):

**Bene n. 1: appartamento ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano 2**

Foglio n. 46, particella 298, sub. 106, Cat. A/2, classe 3, cons. 6,5, superficie catastale 118 mq., rendita catastale Euro 503,55.

**Bene n. 2: garage ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano S1**

Foglio n. 46, particella 298, sub. 44, Cat. C/6, classe 2, cons. 31, superficie catastale 35 mq., rendita catastale Euro 65,64.

### Confini

**Bene n. 1: appartamento ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano 2**

NORD - OVEST affaccio su area condominiale; SUD - EST affaccio su area condominiale; NORD - EST vano scala condominiale e altro appartamento distinto al sub. 105 di proprietà di terzo; SUD - OVEST altro appartamento distinto al sub. 107 di proprietà di terzo.

**Bene n. 2: garage ubicato a Osimo (AN), Via Adriatica n. 56/D, Scala D, Piano S1**

NORD - OVEST affaccio su corsia di manovra/autorimessa condominiale; SUD - EST interrato; NORD - EST altro garage distinto al sub. 43 di proprietà di terzo; SUD - OVEST vano scala condominiale.

### Vincoli ed oneri condominiali

I vincoli condominiali sono riportati nel regolamento condominiale che riporta tra l'altro:

*"parte III DIRITTI E DOVERI DEI CONDOMINI PER LE PARTI DI LORO ESCUSIVA PROPRIETA'*

*ART. 6 Limitazioni e divieti della destinazione: "gli appartamenti dell'edificio potranno essere destinati esclusivamente ad uso di civile abitazione o ad uffici e studi..."*

*ART. 7 Vendita e affitto dei propri locali " ogni condomino, tanto se vende, quanto se cede in affitto o in parte i locali di sua proprietà, avrà cura di scegliere compratori o inquilini di ineccepibili qualità personali, i quali a loro volta dovranno sottomettersi e conformarsi alle norme del*

regolamento del condominio. Questo pertanto, dovrà far parte integrante e sostanziale dei relativi contratti di vendita o di affitto. Il condomino locatore risponderà in proprio dei danni e delle spese verso gli altri condomini, dandone tempestiva comunicazione all'amministratore."

Sono inoltre presenti i seguenti oneri condominiali. Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 1.400,00;

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 1.400,00;

Importo spese straordinarie già deliberate: € 924,00;

Il fabbricato condominiale è amministrato dalla

### **Regolarità edilizia**

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.

Il fabbricato condominiale che comprende l'appartamento ed il garage in questione è stato edificato in forza di:

- concessione Edilizia n. 189 del 26.09.1996 avente per oggetto la COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA / VIA TOTI/ VIA GARIBALDI;

- concessione Edilizia n. 81 del 16.04.1999 – Variante alla Concessione Edilizia n. 189 del 26.09.1996 RELATIVA ALLA COSTRUZIONE DI UN COMPLESSO RESIDENZIALE E COMMERCIALE IN VIA ADRIATICA;

- DIA Inizio Attività Edilizia art. 2, comma 60, della Legge 23.12.1996 n. 662 del 29.04.1997 - Variante alla Concessione Edilizia n. 189 del 26.09.1996;

L'iter autorizzativo si è concluso con il RILASCIO dell'agibilità n. 22 del 1999.

Con specifico riguardo all'appartamento (Bene n. 1), Il CTU ha altresì rilevato come lo stato dei luoghi risulta difforme rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici allegati agli atti abilitativi; nello specifico, si è rilevata una piccola difformità relativa alla mancanza di una spalletta muraria in corrispondenza dell'ingresso, riportata sia in planimetria catastale che nell'atto abilitativo urbanistico.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

È presente l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile/A.P.E.: Classe energetica "B". Esiste in atti la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

**Stato di occupazione e disponibilità del bene.**

Entrambi gli immobili risultano occupati dai soggetti esecutati.

**Formalità pregiudizievoli (non cancellate) del Lotto UNICO e oneri di cancellazione**

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 30.11.2009 al n. 6202 R.P. e n. 26227 R.G.: formalità cancellabile.
- verbale di pignoramento immobili trascritto il 20.04.2024 al n. 6938 R.P. e n. 9634 R.G.: formalità cancellabile.

Per quanto concerne gli oneri di cancellazione, gli stessi sono i seguenti:

- per tutte le trascrizioni: un totale di 294,00 € derivante da imposta ipotecaria di 200,00 €, tassa ipotecaria di 35,00 €, imposta di bollo di 59,00 €;
- per ogni ipoteca Volontaria: 35,00 €;
- per ipoteche giudiziali e legali con importi inferiori a € 40.000,00: 294,00 €;
- per ipoteche giudiziali e legali con importi superiori a € 40.000,00: l'Ufficio applicherà un'imposta ipotecaria pari allo 0,50% del prezzo di vendita/aggiudicazione, un'imposta di bollo di 59,00 €, una tassa ipotecaria di 35,00 €;

Per le ipoteche giudiziali e legali derivanti da decreto di trasferimento, l'importo dell'imposta ipotecaria verrà calcolata nella misura dello 0,50% dell'importo minore tra il prezzo di aggiudicazione e il totale dell'ipoteca.

Si evidenzia che, in caso di aggiudicazione di un bene all'asta, l'effettiva somma dovuta sarà calcolata in concreto dall'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territorio e, quindi, richiesta all'aggiudicatario.

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

**Prezzo base: € 233.396,00 (Euro duecentotrentatremilatrecentonovantasei/00).**

**Offerta minima: € 175.047,00 (Euro centosettantacinquequarantasette/00), pari al 75% del prezzo base.**

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

**Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.**

**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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 14 MAGGIO 2025 (antecedente a quello dell'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, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5, del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2, del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione

prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché 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 acceso presso Banco Marchigiano Credito Cooperativo Italiano ed intestato a "PROC.ES. N.94/2024 RE.ES. TRIB. ANCONA" al seguente IBAN: **IT96 Y084 9121 3020 0024 0000 467**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 94/2024 R.G.E., Lotto Unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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.**

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 15 maggio 2025 al 22 maggio 2025 e terminerà alle 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 indicate 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 c.p.c.

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, comma 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. 94/2024 Reg. Es."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Daniele Conti, domiciliato presso il proprio studio sito in Senigallia (AN), Piazza A. Doria n.

8 (cell.: 339/2312165; mail: avv.danieleconti@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](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it), nonché ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione dell'avviso di vendita con campagna pubblicitaria Sociale Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram), a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio "Rete Aste Real Estate", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

- Senigallia, lì 12 marzo 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Daniele Conti

