

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

Il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24/04/2024 nel procedimento esecutivo **RGE n. 57/2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **17 Aprile 2025 alle ore 09:30** si procederà, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), all'esperimento per la vendita in modalità asincrona della **PIENA PROPRIETÀ del LOTTO UNICO** meglio descritto in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura.

Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle 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.

Il bene oggetto della stima è il seguente:

- Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace 11

**Identificati al Catasto Fabbricati:**

**foglio 15, particella n. 227, sub 4 piano 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani,**

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

**NORMATIVA URBANISTICA:**

Indici e parametri:

ZTO = Zona B2 – aree residenziali di completamento espansivo

Art. 35 - Zone di completamento e di ristrutturazione B2 – B2.1– B2.2

1 - Gli interventi sono rivolti al completamento del tessuto urbanistico esistente ed alla riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante:

- a) intervento di edificazione dei lotti residui;
- b) interventi di ampliamento e/o sopraelevazione e/o di ristrutturazione di edifici esistenti.

2 - E' ammessa altresì la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici appresso indicati, purchè non interessati dai vincoli.

3 - Gli allineamenti delle nuove costruzioni, nel caso di intervento diretto, verso gli spazi pubblici dovranno essere concordati con l'Ufficio Urbanistico Comunale. In ogni caso i nuovi fabbricati non potranno sopravanzare l'allineamento delle costruzioni contermini.

4 - Nel caso di edificazione di lotti residui si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

IF Indice di fabbr. fondiaria 2 mc./mq.

Destinazione residenziale minimo 70 % SUL

Np Numero piani fuori terra 3

Ip Indice di piantumazione minimo 1 albero e 2 arbusti / mq. 100 SF

Ls Larghezza strade pubbl. minimo m. 6,00

Lm Larghezza marciapiedi minimo m. 1,50

H Altezza mass. dell'edificio m. 10,50

m. 13,50 per la zona B2.2

DF Distacco tra gli edifici minimo H/2 - assoluto m. 10

DC Distacco dai confini minimo H/2 - assoluto m. 5

DS Distanza dalle strade minimo m. 5,00

minimo m 3,00 per la zona B2.1

limitatamente alle autorimesse al servizio delle residenze limitrofe è consentita la riduzione di tale distanza minima per il mantenimento di allineamenti preesistenti purché venga rispettato l'indice DF tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Parcheggio privato min.mq.1/mc.10 - ass.:posti/alloggi: 2/1

Area su strada Obbligo di sistemazione a verde

Accessori ammessi, anche a confine se interrati ed anche fuori dal perimetro del fabbricato in elevazione. SUL max < 5 % SF

5 – Per la zona B2.1, valgono i parametri urbanistico edilizi come definiti al comma 4 del presente articolo, ad eccezione della distanza minima dalla strada che, nel caso di costruzioni di autorimesse al servizio delle residenze limitrofe, si riduce da mt 5,00 a mt 3,00.

6 – L'attuazione della zona B2.2 è soggetta alla approvazione di un piano urbanistico preventivo (PPI) che permetta la chiara individuazione dei volumi e degli spazi aperti pubblici e privati.

Attraverso tale planivolumetrico dovrà essere chiara l'organizzazione e la riqualificazione degli spazi aperti ai fini della fruizione pubblica degli stesso.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione è antecedente al 1967.

L'immobile non risulta dotato di agibilità, in quanto in comune non risulta alcun documento che ne attesti tale richiesta.

Il CTU riferisce di aver effettuato numerosi accessi presso il Comune di Trecastelli ma non è stato possibile reperire il titolo originario dell'abitazione, poiché trattasi di un immobile realizzato dall'ente case popolari. Tuttavia il CTU è riuscito a trovare la legittimazione dell'immobile poiché esistente in alcune planimetrie aerofotogrammetriche ante 67; requisito considerato sufficiente per comprenderne la legittimità originaria. La dichiarazione di immobile ante 67 è presente anche sull'ultimo atto notarile di compravendita del notaio Giuseppina Recchia.

Sono presenti in comune alcune concessioni in sanatoria solo per manutenzioni o annessi che di seguito si indicano:

C.E. 2792\_98

Concessione in sanatoria 393\_1996

Concessione in sanatoria 394\_1996

### **CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ**

**Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.**

È stato redatto dal CTU il certificato energetico depositato alla Regione Marche con codice identificativo Prot. 1471052|04/12/2023|R\_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del 04/12/2023, classe energetica G.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

Non risultano presenti vincoli od oneri condominiali.

Ad oggi la struttura non è provvista di amministratore di condominio.

### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il CTU riferisce che attualmente sussiste quasi una perfetta corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (esistono piccole difformità nei pressi del disimpegno tra la zona giorno e la zona notte).

La planimetria catastale è stata presentata in data 11.11.96 dal Geom. Prussiani Luigi.

### **STATO CONSERVATIVO**

Le condizioni dell'edificio sono in uno stato molto scarso al di sotto della media di mercato. Esternamente l'edificio presenta dei mattoni faccia vista quindi si notano meno i problemi legati alla manutenzione. Tuttavia dal sopralluogo avvenuto nelle scale ingresso si notano molteplici problemi di manutenzione ed umidità. Inoltre all'interno dell'appartamento sono presenti diversi cavi elettrici non sottotraccia e numerose muffe. Il CTU definisce il livello di manutenzione dell'edificio particolarmente carente.

### **PARTI COMUNI**

Esistono parti comuni con gli altri condomini sia nella corte esterna che nelle due pertinenze C/2 e C/6 insistenti nella corte (la proprietà delle suddette pertinenze è suddivisa per la quota di 1/4 con gli altri condomini).

Si precisa al riguardo che il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Ancona con provvedimento del 16/1/2025, rilevato che il creditore procedente ha dichiarato di rinunciare agli atti esecutivi nei confronti del debitore esecutato limitatamente alla quota di 1/4 dei due beni costituiti dai subalterni 8-15 e 9-16, meglio individuati al NCEU fg. 5, part. 227, sub 8-15 e 9-16, ha dichiarato estinta la procedura esecutiva limitatamente alla quota di 1/4 delle parti comuni come sopra identificate.

Le parti comuni interne, relativamente alla scala condominiale e ai corridoi ai diversi piani, sono discretamente conservate. Sono evidenti recenti ripristini di tinteggiature nell'androne a piano terra.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'immobile in oggetto è stato costruito ante 1967 da parte dell'istituto case popolari, attualmente non risulta essere dotato di certificato di agibilità come riferisce il CTU.

Il fabbricato in questione è di forma rettangolare, in adiacenza, su di un lato, ad un altro fabbricato, di dimensioni 9 x 17 metri. L'abitazione è posta al livello del piano primo, con accesso da via Fornaci 11, ed accessibile tramite una scala interna i due livelli. Al piano primo abbiamo l'appartamento oggetto di stima costituito da soggiorno-cucina, bagno, corridoio, disimpegno e due camere da letto.

Al piano terra ci sono due pertinenze di proprietà condominiale con gli altri tre condomini, anche le pertinenze risultano essere ante 1967.

La struttura portante verticale è in muratura di mattoni pieni, i solai in latero-cemento, il manto di copertura del tetto è in coppi.

Gli infissi si presentano in condizioni mediocri, esternamente sono con persiane di color verde scuro,

ad oggi non adeguati ad un confort termico.

Impianto Termico: è del tipo autonomo con apparecchiature funzionanti a gas metano ed elementi radianti nelle stanze dell'abitazione.

Impianto elettrico: del tipo sottotraccia, anche se esistono alcune porzioni dell'impianto in cui esistono parti dell'impianto non sottotraccia.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

**L'immobile risulta occupato da soggetti terzi senza alcun titolo.**

#### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA, SUDDIVISO IN UN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".**

##### **LOTTO UNICO**

Appartamento ubicato a Trecastelli (AN) - Via Fornace, n. 11, posizionato in un contesto semicentrale dello stesso comune (zona Passo Ripe).

Identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come dettagliato di seguito:

<b>FOGLIO</b>	<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB</b>	<b>CATEGORIA</b>	<b>RENDITA</b>	<b>PIANO</b>
15	227	4	A/3		1

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in esame è situato in via della Fornace, n. 11 a Trecastelli (AN), al piano primo, posizionato in un contesto semicentrale dello stesso comune (zona Passo Ripe).

Lo stesso resta nelle vicinanze di bar ed altri servizi limitrofi raggiungibili a piedi nelle vicinanze.

L'edificio è disposto nei pressi di una rotatoria, edificato ante 1967, lo stesso si sviluppa su due livelli, di forma rettangolare con dimensioni esterne di circa 17,00 metri di lunghezza e 9,00 metri di larghezza.

Lo stesso dispone di una piccola corte condominiale, accessibile solo pedonalmente, e di due pertinenze condominiali nella misura di 1/4 di proprietà insieme agli altri condomini. Esternamente l'edificio è a mattoni faccia vista, persine in legno di colore verde scuro.

Le relative corti confinano la strada provinciale ostrense (situandosi nei pressi di un incrocio con una rotatoria), mentre a NORD confina con la particella 657 di proprietà intestata al comune di Trecastelli:

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

**Prezzo base: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila / 00);**

**Offerta minima: € 33.750,00 (Euro trentatremilasettecentocinquanta / 00),** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

**Orario di apertura della busta: 17 Aprile 2025 alle ore 09:30**

**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 16 Aprile 2025, 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

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

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

- 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso la Banca Monte Dei Paschi di Siena – filiale di Ancona Via S. Martino n. 27 intestato a TRIB AN ES IMM 57 ANNO 2023 al seguente codice **IBAN: IT 44 L 01030 02600 000001692620**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 57/2023 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le

istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.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, dalle ore 9:30 del 17 APRILE 2025 alle ore 12:00 del 24 APRILE 2025.**

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.

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

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es.57/2023 Lotto unico; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

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

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci** domiciliato presso il proprio studio in C.so Garibaldi, 136, 60121 Ancona (AN) – Tel: 071/2070981 – Mail: pborocci@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 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, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) nonché sul sito web del Tribunale [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media Facebook ed Instagram; Ancona, lì 24.01.2025.

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Paolo Borocci**