

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

Il sottoscritto **Avv. Angelica Carla Popoviciu** (cf **PPVNL67R67Z129S**), 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 16/01/2025 nel procedimento esecutivo n. **89/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27/05/2025 alle ore 10:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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

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

non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

L'immobile -lotto unico, viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO

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

Bene N° 1 – Piena proprietà di fabbricato civile ubicato a Polverigi (AN) - Via della Nevaia, 3, piano T-1, identificato al catasto Fabbricati - Fg. 7, Part. 29, Categoria A3, vani 7,5, superficie catastale 131 mq, rendita 364,1 euro e al catasto Terreni - Fg. 7, Part. 29, Qualità ENTE URBANO, superficie 1.750 mq.

Fabbricato civile (ex casa colonica), disposto su due piani fuori terra, con corte esclusiva pertinenziale.

Composizione: ingresso/salotto, soggiorno/pranzo, bagno, ripostiglio (sottoscala) e cucina al piano terra. Disimpegno, due camere di cui una con cabina armadio (ripostiglio), studio e bagno al piano primo. Completano il cespite, una scala esterna di accesso al piano primo (posta nel prospetto sud), un pergolato con struttura portante in legno (addossato al prospetto sud) ed un'ampia corte esclusiva. Pavimentazione interna: piastrelle in gres nella zona giorno al piano terra, nei bagni sia al piano terra che al piano primo e nel disimpegno al piano primo; parquet nelle camere, nella cabina armadio e nello studio al piano primo. Pareti divisorie interne: in parte in muratura portante ed in parte in muratura in foglio. Rifinitura pareti interne perimetrali e divisorie: intonacate e tinteggiate. Rivestimento bagni: gres Serramenti: in alluminio e vetro. Stato di manutenzione/conservazione: buono

Confini:

NORD: via della Nevaia

SUD: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 360 (altra proprietà);

EST: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 30 (altra proprietà);

OVEST: terreno distinto al NCT al Foglio 7 Particella 340 (altra proprietà).

Detto fabbricato è ubicato nella zona agricola posta a ovest del centro storico del Comune di Polverigi, in via della Nevaia. Il contesto attorno al cespite, a prevalente vocazione rurale, è caratterizzato dal tipico paesaggio agreste marchigiano, con terreni destinati alla produzione di frumenti, piccoli uliveti e incolti, con sporadica presenza di fabbricati colonici o ex colonici, tipici dell'edilizia rurale locale.

Inoltre, nelle vicinanze dello stesso, sono presenti, sia una piccola zona residenziale con presenza di fabbricati ad uso abitativo, sia delle zone produttive (sparse) con la presenza di fabbricati (capannoni) ad uso industriale/artigianale. La collocazione territoriale è da ritenersi buona, in quanto il fabbricato, dista circa 1,00 Km dalla Strada Provinciale 2 (Sirolo – Senigallia), dista circa 2,00 Km dal centro di Polverigi, dista circa 12,00 km dalla strada statale 76 della Val d'Esino, che si snoda nei territori dell'Umbria e delle Marche (di cui costituisce uno dei principali assi stradali), dista circa 12,00 Km dal casello autostradale di Ancona Nord-Jesi dell'autostrada A14 e dista circa 13,00 Km dall'aeroporto di Ancona "Raffaello Sanzio".

Situazione Urbanistica e Catastale

Destinazione urbanistica: Dall'elaborato grafico del P.R.G. vigente del Comune di Polverigi (AN), l'immobile in analisi, ricade all'interno della Z.T.O. "Zone agricole E - Aree agricole normali" normata dall'art. 30 delle N.T.A.. Art. 30 - Zone E – Aree agricole normali Le zone E agricole sono destinate alle attività agricole, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, comprese quelle di tipo turistico. In tali zone si applicano le norme di cui alla LR. n. 13/1990 Norme edilizie per il territorio agricolo, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III Tutela e valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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 ed in buono stato di conservazione.

Sono stati riscontrati i seguenti PERMESSI EDILIZI

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 82/1995 del 09/10/1995 (lavori per l'esecuzione della tinteggiatura esterna);
- 2) Concessione per la Esecuzione di Opere n. 57 del 09/12/1999 (cambio di destinazione d'uso da casa colonica a casa di civile abitazione);
- 3) Richiesta di rilascio autorizzazione abitabilità protocollo n. 907 del 26/02/2000;
- 4) D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 (opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo);

5) Dichiarazione di abitabilità protocollo n. 2003 del 16/04/2003;

6) Comunicazione di Inizio Attività Edilizia Libera protocollo n. 7039 del 07/12/2011 (realizzazione di un impianto fotovoltaico da 5,15 kWp).

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE – Classe D

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La visura catastale, aggiornata alla data del 11/05/2024, risulta non esatta nell'indicazione della toponomastica. Nella stessa viene indicato il civico 16 anziché il civico 3 dove attualmente si trova l'immobile.

Non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione edilizia [D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 (opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo)]

IL CTU ha riscontrato le seguenti difformità:

1) diversa altezza interna riscontrata sia al piano terra che al piano primo [lo scrivente ha constatato la diversa altezza interna dei locali nelle tavole di progetto (sezione) allegate alla Concessione per la Esecuzione di Opere n. 57 del 09/12/1999 in quanto nelle tavole di progetto allegate alla D.I.A. protocollo n. 3124 del 29/06/2000 non è presente una sezione];

2) realizzazione di un w.c. al piano terra ed ampliamento dello stesso attraverso la chiusura (tamponatura) delle pareti del portico antistante il medesimo;

3) chiusura della finestra nel prospetto ovest al piano terra adiacente al w.c.;

4) realizzazione della scala di collegamento interna, tra il piano terra ed il piano primo, in c.a. anziché in legno (come indicato nella relazione tecnica allegata alla D.I.A.) con relativo cambio del verso di salita;

5) spostamento dell'apertura (sulla muratura portante) di collegamento tra la zona pranzo e la cucina al piano terra;

6) diverso spessore delle murature portanti perimetrali esterne della cucina;

7) modifiche alle dimensioni delle aperture esterne (finestre e portefinestre) riscontrata sia al piano terra che al piano primo;

8) diversa distribuzione interna dei locali riscontrata sia al piano terra che al piano primo;

9) chiusura della finestra del w.c. al piano primo nel prospetto est;

10) realizzazione di una tettoia a sbalzo in legno nel prospetto est del fabbricato (in corrispondenza della scala di collegamento sterna);

11) ampliamento e diversa conformazione del pergolato addossato alla parete est del fabbricato

con applicazione sullo stesso di una copertura costituita da un tavolato in legno (superficie coperta pergolato maggiore di 20,00 mq);

12) realizzazione di un forno con struttura in muratura nella corte esclusiva del fabbricato (superficie coperta maggiore di 3,00 mq);

13) realizzazione di una baracca con struttura in legno nella corte esclusiva del fabbricato (H max superiore a 2,50 ml e volume maggiore di 15,00 mc);

14) realizzazione di una gabbia con struttura in ferro (in parte chiusa con pannelli sandwich), per il ricovero dei cani, nella corte esclusiva del fabbricato (superficie coperta maggiore di 8,00 mq).

Le costruzioni di cui ai punti 12, 13 e 14 non sono censiti né al catasto terreni, né al catasto fabbricati.

Ai fini della sanatoria così come analizzato dal CTU, le difformità di cui ai punti 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 sono sanabili per un costo di 23.981,20 euro.

La difformità di cui al punto 11 non è sanabile ed il costo per la messa in ripristino (ipotizzati sommariamente dal CTU) è di 1.220,00 euro, come indicato nella perizia.

Le difformità di cui ai punti 12, 13 e 14 non sono sanabili ed il costo per la messa in ripristino (ipotizzati sommariamente dal CTU) sono di 3.050,00 euro.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dall'esecutato.

Prezzo base: EURO 165.500,00 (centosessantacinquemilacinquecento/00 euro);

Offerta minima: EURO 124.125,00 (centoventiquattromilacentocinquante/00 euro)
(pari al 75% del prezzo base);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 2000,00 EURO

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

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica,

personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 26/05/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un

amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultano i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

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

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex art.2*, comma settimo del D.M. 227/2015);

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

- se il soggetto offerente è 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 intestato a TRIB AN ES IMM 89 DEL 2024 DEL AVV POPOVICIU ANGELICA CARLA al seguente **IBAN: IT18M010300260000001756792**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell’acquisto e comunque in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

- Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 89/2024 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" (accedendo all’area “Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati”), 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. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

- 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.spazioaste.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.spazioaste.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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 27/05/2025 al giorno 03/06/2025, 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.

Il giorno della 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; 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 "TRIB AN ES IMM 89 DEL 2024 DEL AVV POPOVICIU ANGELICA CARLA"; 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. Angelica Carla Popoviciu domiciliata presso il proprio studio in Ancona, Piazza Stamira, 10, Tel: 0712075166 – mail: angelicapop@libero.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa, inoltre, presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui



siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it; pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sui social media Facebook ed Instagram.

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

Ancona lì, 27/03/2025

Il Professionista Delegato,

AVV. ANGELICA CARLA POPOVICIU

