

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Massimo Belelli (C.F. BLLMSM45P07A271T), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 28/03/23 nel procedimento esecutivo n. 188/22 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **17 aprile 2025 ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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

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

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

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

LOTTO UNICO

A) Piena proprietà – 1/1 – di locale destinato a negozio, ubicato a Loreto (AN) - Corso Traiano Bocalini n. 41, piano T, distinto al competente catasto fabbricati al Foglio 5, Particella 22, Sub 7, Categoria C1, Classe 4, Consistenza 90, Superficie Catastale mq. Rendita Catastale euro 534,53.

Il bene oggetto della stima consiste in un locale commerciale posto al piano terra di un edificio del centro storico del comune di Loreto, affaccia sul lato sud su corso T. Boccasini, si sviluppa in senso longitudinale per circa 28 m per 4 m circa di larghezza ed affaccia sul lato nord su via Sisto V, attraverso una terrazza di 19 mq; sui lati est ed ovest si trova in adiacenza ad altri edifici storici con locali commerciali al piano terra. Corso Boccasini costituisce la via principale del centro storico di Loreto, collegando la sede Comunale alla nota Basilica della Santa Casa ed all'antistante Piazza delle Madonne; si tratta di una via di passaggio pedonale, percorribile anche con i mezzi e quindi con buona visibilità per la funzione commerciale; i parcheggi si trovano al di fuori della cinta muraria, a breve distanza.

L'immobile è dotato di accesso autonomo, direttamente dalla pubblica via e non presenta dotazioni condominiali.

L'edificio nel quale è inserito si sviluppa su due piani fuori terra, oltre ad un soppalco ed un seminterrato. Il piano primo con soppalco ha accesso dal vicolo del Grottole, mentre il piano seminterrato da via Sisto V. Precedentemente collegate, nel corso degli anni ogni porzione è stata resa indipendente dal resto.

Il negozio ha una superficie lorda complessiva di 116 mq. è suddiviso in tre ambienti principali senza una separazione netta, ma con passaggi ad arco: i primi due ambienti partendo dall'ingresso si trovano alla stessa quota e presentano un'altezza interna al controsoffitto di m 2,73; nel primo sono state realizzate delle scansie ed un camerino in cartongesso; nel secondo si trova il primo wc con disimpegno, completo di sanitari; tra il secondo ed il terzo ambiente c'è un dislivello di due gradini, circa 36 cm.; l'altezza interna al controsoffitto dell'ultimo ambiente è di m 2,66; vi si trovano il secondo wc con disimpegno, al momento privo dei sanitari, e due piccoli uffici-ripostigli. Da questo si accede alla terrazza affacciata su via Sisto V.

L'immobile confina: - sui lati est ed ovest con altri edifici (mapp. 27 e 21, rispettivamente); ed affaccia: - sul lato sud su corso T. Boccasini; - sul lato nord su via Papa Sisto V.

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai debitori esecutati, coniugi in regime di comunione legale dei beni.

Quanto alla situazione delle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento sussiste continuità, la proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata e la proprietà risulta attualmente invariata.

La documentazione ex art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Da un punto di vista urbanistico, la particella NCEU Foglio 5 Mappale 22 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - A - "Città Murata" (Intramoenia); per tutta la zona vige il vincolo di tutela del centro storico di cui all'art. 136 del DL 42/2004; l'area è interessata dal Piano

Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Loreto.

Da un punto di vista della regolarità edilizia l'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985; la costruzione è antecedente al 01/09/1967; sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile non risulta agibile.

L'immobile, di remota costruzione, è stato oggetto di ristrutturazione edilizia riguardante l'intero ex sub. 1 della particella 22, che comprendeva oltre all'attuale sub. 7 (piano terra) oggetto della presente, anche i piani primo, soppalco-sottotetto e coperture.

I lavori sono stati autorizzati con i seguenti atti:

- Concessione Edilizia n. 104/86 del 16/06/1986, per la ristrutturazione di un immobile mediante sostituzione di tutti i solai, rifacimento delle coperture e realizzazione di un'apertura per l'accesso ad un terrazzo praticabile; con Inizio Lavori Prot. 4995 del 16/09/1986; la pratica ha recepito le Delibera Comunale n. 126/1985 Prot. 3386/5.1.3 del 25/07/1985, per il consenso all'apertura di un accesso alla scala condominiale di vicolo del Grottolo, che ha permesso il successivo frazionamento della porzione di immobile oggetto della presente dal resto;

- Autorizzazione Edilizia n. 115 del 30/04/1987, per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per il mantenimento e la valorizzazione dell'arco esistente su corso boccadini);

- Variante in corso d'opera n. 137/87 del 16/07/1987, per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per la realizzazione di una porta finestra in luogo di una finestra su via Sisto V);

- Autorizzazione Edilizia n. 45/89 del 03/04/1989, per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (installazione di una ringhiera su balcone prospiciente via Sisto V);

- Variante in corso d'opera Prot. 1988 del 02/06/1989, per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (per l'esecuzione di una scala interna fra piano terra e primo e di un ascensore);

- Autorizzazione di Variante per opere in corso Prot. 3430 del 02/06/1989, per modifiche al progetto di cui alla CE 104/86 (modifiche infissi al piano terra su corso Boccadini).

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale all'Ex Genio Civile n. 952/86 del 22/10/1986, al quale sono seguiti: - Relazione a Strutture Ultimate e certificazione di conformità Prot. 6163 del 18/07/1988; - Collaudo Statico Prot. 6898 del 02/09/1988.

La pratica è stata chiusa con la Dichiarazione di Agibilità n. 15/89 del 06/06/1989.

Il Comune di Loreto ha rilasciato poi i seguenti titoli edilizi:

- Autorizzazione n. 2000/24 del 13/03/2000, per modifica della vetrina;

- Permesso di Costruire n. 51/2005 del 23/05/2005, per frazionamento di unità immobiliare con destinazione negozio.

A seguito del frazionamento non è stata effettuata la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

Quanto alle Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE;

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.

Si segnala che a seguito di frazionamento del bene in oggetto (negoziato al piano terra F. 5, M. 22, S. 7) dal resto della proprietà, precedentemente composta anche da un ufficio al piano primo e secondo, avvenuto con Permesso di Costruire n. 51/2005 del 23/05/2005, non è stata effettuata la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità.

L'impianto di riscaldamento, del tipo a radiatori con caldaia a metano è presente, ma non attivo al momento del sopralluogo essendo stata disattivata l'utenza del gas metano da alcuni anni (almeno dal 2016 come da indicazioni dell'Esecutato); non è presente il libretto di impianto, ne è stato reperito dall'Esecutato in tempi utili.

Le irregolarità urbanistiche/edilizie/ impiantistiche possono essere sanate attraverso la redazione di:

- una pratica di C.I.L.A. in Sanatoria, per un costo presunto di € 1.000,00 per spese tecniche, oltre ad € 1.000,00 come sanzione amministrativa (Art. 37/D.P.R. 380/2001) ed € 50,00 per diritti di segreteria, per un totale di € 2.050), per la regolarizzazione urbanistica delle modifiche interne;

- una Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) Tardiva, irrelativa sia alla chiusura del frazionamento da PC 51/2005 che alle modifiche da sanarsi con C.I.L.A., per un costo presunto di € 500,00 per spese tecniche, oltre ad € 466,00 come sanzione amministrativa per S.C.A. tardiva (Art. 24/D.P.R. 380/2001) ed € 40,00 per diritti di segreteria per un totale di € 1.004,00;

- la redazione di un Certificato di Idoneità Statica necessario ai fini della S.C.A., per un costo presunto di € 500,00;

- la predisposizione di un nuovo libretto di impianto in formato digitale da parte di Tecnico abilitato a seguito del controllo della caldaia a gas per un costo presunto di € 150,00 oltre ad € 14,00 per il rilascio del bollino verde di certificazione del rapporto di efficienza energetica;

- la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato, per un costo presunto di € 250,00 oltre ad ulteriori oneri al momento non quantificabili per il riallaccio delle utenze;

- la redazione di un APE, per € 400,00.

Il totale presunto è dunque di € 4.368,00 sottratto al valore di stima del bene.

Non sussiste corrispondenza catastale: rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme dalle planimetrie catastali depositate; in particolare, sono state realizzate partizioni interne in cartongesso

e modificata la vetrina di ingresso, oltre un nuovo wc. Occorre la verifica delle superfici catastali.

Le difformità possono essere sanate, dal punto di vista catastale con una nuova pratica, per un costo presunto totale di € 350,00 (di cui € 300,00 per spese tecniche ed € 50,00 per diritti di segreteria), sottratto al valore di stima del bene.

In merito alla caratteristiche prevalenti del bene si rileva quanto segue.

- Fondazioni: edificio storico, probabilmente in muratura.
- Esposizione: nord-sud.
- Altezza interna utile: al controsoffitto in cartongesso 2,73 m nei primi due ambienti a partire dall'ingresso e 2,66 m nel terzo ambiente; al solaio circa 3,40 m e 3,00 m, rispettivamente.
- Strutture verticali: muratura in laterizio portante;
- Solai: in laterocemento sostituiti nel 1986-1988.
- Copertura: solaio di interpiano; la copertura dell'edificio è parte a falda inclinata e parte a lastrico solare (ristrutturate 1986-1988).
- Manto di copertura: parte in coppi di laterizio e parte pavimentata.
- Pareti esterne ed interne: le pareti esterne sono in laterizio pieno lasciato a vista, in buone condizioni, intonacate e tinteggiate sul lato interno; le pareti interne sono parte in cartongesso e parte in laterizio intonacato, tutte tinteggiate.
- Pavimentazione interna: in gres.
- Infissi esterni ed interni: porte interne tamburate, parte a battente e parte scorrevoli interno muro; gli infissi esterni sono di due tipologie; sul lato nord (corso Boccalini) è presente una vetrina con porta di accesso, in legno con vetrocamera e serranda di sicurezza; sul lato sud (via Papa Sisto V) le due portefinestre sono in alluminio, con vetrocamera e portelloni in legno.

Volte: non sono presenti volte.

Scale: non sono presenti scale.

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti:

- l'impianto elettrico è quasi totalmente sottotraccia; l'illuminazione è caratterizzata da lampade al led ad incasso nel controsoffitto per gli ambienti principali e luci al neon nei bagni; quadro elettrico all'ingresso; l'impianto è dotato di dichiarazione di conformità;
- l'impianto termico e di produzione di acqua calda sanitaria è costituito da un generatore del tipo caldaia murale a gas metano e distribuzione a radiatori; al momento del sopralluogo l'utenza del gas risulta disattivata (almeno dal 2016 secondo indicazioni dell'Esecutato) e quindi non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; non sono presenti libretto impianto e conformità;
- presente una predisposizione per l'impianto di condizionamento del tipo canalizzato, composta da tubazioni su controsoffitto, bocchette con griglie ed attacchi per pompa di calore esterna (parete sud

su terrazza);

- presenti telecamere di videosorveglianza.
- Terreno esclusivo: non presente.

Posto auto: non presente.

- Soffitta, cantina o simili: non presenti.
- Dotazioni condominiali: non presenti.

Altro: l'immobile è dotato di una terrazza con pavimentazione in gres, balaustra in metallo e sistema oscurante richiudibile.

Il bene nel complesso si trova in condizioni di manutenzione "normali".

L'immobile si trova al piano terra di un edificio non costituito in condominio e non ci sono parti comuni, oltre a quelle stabilite dalla legge.

Non sono presenti servitù che interessano il subalterno in oggetto a seguito del frazionamento del 2005.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Da un punto di vista fiscale la vendita non è soggetta ad IVA.

Stato di occupazione lotto

Dalla perizia l'immobile risulta occupato dagli esecutati essendo ancora presente la merce residua dall'attività commerciale (abbigliamento) gestita dagli stessi e chiusa definitivamente in data 13/07/2022.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

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

Data asta: 17/04/25 ore 12,00

Disponibilità del bene: occupato

Valore di stima: € 194.000,00 (euro centonovantaquattromila//00)

Prezzo base: € 81.844,00 (euro ottantunomilaottocentoquarantaquattro//00)

Offerta minima: € 61.383,00 (euro sessantunomilatrecentottantatre//00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro duemila)

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 16 aprile 2025 (antecedente a quello della udienza di vendita)**, 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, 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 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;

- 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 188/22 R.E. al seguente IBAN – **IT 45 N 01030 02600 000064016895** - tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 188/22 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai

soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 17/04/25 al 24/04/25 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

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, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione.

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 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 188/22 R.E."; 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 stipulato con l'esecutato, 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 adottate come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso lo Studio Associato Belelli, Viale della Vittoria n. 1, tel. 071/202962 per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30. Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Diego Carmenati, con studio in Fabriano (AN), Viale XXIV Maggio n. 3, con il seguente recapito telefonico 0732/771253 e il seguente indirizzo di posta elettronica diego.carmenati@virgilio.it.

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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketig tramite sociale media "Facebook" e "Instagram"

Ancona, li 14 febbraio 2025

Il Professionista Delegato, Avv. Massimo Belelli