

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

Il sottoscritto Avv. Massimo Canonico, CF CNNMSM61H12A271V, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. **222 R.E. 2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 SETTEMBRE 2025, alle ore 09:15**, 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 modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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 della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO 1

Diritto di proprietà 1/1 su Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1 (Coord. Geografiche: 43.5424, 13.2807), su tutti i lati altre proprietà ad eccezione che a Sud-Ovest dove la proprietà costeggia via Ignazio Silone.

Consistenza:

DESTINAZIONE:

Opifici - ingresso, magazzini e servizi, superficie netta 185,60 mq, superficie lorda 227,50 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 227,50 mq, altezza 3,00 m, piano T;

Opifici - laboratorio, superficie netta 509,85 mq, superficie lorda 521,25 mq, coefficiente 0,5, superficie convenzionale 260,63 mq, altezza 7,43 m, piano T;

Opifici - porticato, superficie netta 10,50 mq, superficie lorda 10,50 mq, coefficiente 0,3, superficie convenzionale 3,15 mq, altezza 3,00 m, piano T;

Opifici - uffici, archivi, esposizione e servizi, superficie netta 188,35 mq, superficie lorda 227,50 mq, coefficiente 1, superficie convenzionale 227,50 mq, altezza 3,00 m, piano 1;

Opifici - corte esclusiva, superficie netta 3251,26 mq, superficie lorda 3251,26 mq, coefficiente 0,001, superficie convenzionale 3,25 mq, altezza 0,00 m, piano T;

Terreno edificabile - superficie edificabile superficie netta 800,00 mq, superficie lorda 800,00 mq, coefficiente 0,1, superficie convenzionale 80,00 mq, altezza 9,00 m, piano T;

Totale superficie convenzionale: 802,03 mq

Incidenza condominiale: 0,00 %

Superficie convenzionale complessiva: 802,03 mq

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA.

Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio.

Il lotto ha capacità edificatoria pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq.

La vendita del bene è soggetta IVA.

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

Dati catastali.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale di Ancona, Comune di Jesi, foglio 24, particella 386, piani T-1, Cat. D/1, rendita catastale 4.048 €.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Al momento del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità interne che sono state evidenziate in rosso nell'Allegato 1 della perizia e che vengono sinteticamente descritte:

1. al piano terra, il magazzino sul lato Sud-Ovest è stato diviso in due locali mediante una scaffalatura chiusa con un pannello in cartongesso per ricavare un ufficio oltre il magazzino;
2. al piano terra, è stata aperta una porta tra la mensa ed il magazzino che viene utilizzato come spogliatoio;
3. al piano terra, nel laboratorio è stato costruito un soppalco metallico.

Le difformità elencate ai punti 1 e 2 sono sanabili, la difformità al punto 3 non è sanabile in quanto investe l'aspetto strutturale pertanto andrà rimossa.

Nella corte sono presenti quattro manufatti evidenziati nell'Allegato 1 con il colore arancione e precisamente:

- 1 - tettoia metallica su ruote;
- 2 - armadio per ricovero idropulitrice;
- 3 - container;
- 4 - armadio impianti.

Non costituiscono difformità in quanto sono rimovibili, di modeste dimensioni e solo appoggiati sul terreno.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione e manutenzione e non presenta difetti costruttivi evidenti come evidente dall'Allegato 4 della perizia che rappresenta il rilievo fotografico eseguito in data 13/03/2024.

PARTI COMUNI

Non ci sono parti comuni.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Con riferimento alla descrizione riportata sul certificato di collaudo, l'edificio ha fondazioni su plinti e sottoplinti in opera, con cordoli di collegamento centrali e travi portapannelli perimetrali. La struttura dell'edificio è realizzata in c.a. prefabbricato ed è costituita da due blocchi separati da giunto tecnico. I pilastri hanno sezione quadrata, mentre le travi sezione a doppia "T", ad "L" ed a "T" rovesciata. La copertura è realizzata con elementi prefabbricati con sezione a doppia pendenza. Gli infissi esterni sono metallici e quasi tutti protetti internamente da tende a lamelle verticali, le porte interne sono prevalentemente in legno tamburato ad eccezione di una porta a soffietto e di una porta metallica al piano terra e di due porte in vetro al piano primo, i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica. Nell'edificio sono presenti due caldaie a metano per la produzione di acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, una a servizio dei locali al piano primo ed una a servizio dei locali del piano terra, ad eccezione che del laboratorio che non è riscaldato.

Il laboratorio è dotato di carroponte con portata 10 tonnellate.

Le finiture sono ordinarie: pavimenti e rivestimenti in ceramica, il laboratorio ha pavimentazione in cemento industriale, controsoffitti in pannelli di gesso, impianto di condizionamento a funzionamento elettrico con macchinari esterni posti sul lato Nord-Est dell'edificio (manufatto 4 rappresentato sull'Allegato 1 della perizia).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 06/12/2022
- Scadenza contratto: 31/12/2026
- Scadenza disdetta: 30/06/2026

E' stata inviata disdetta a mezzo pec dal Custode Giudiziario al contratto di agenzia per cui il contratto non si rinnoverà il 31/12/2026.

L'unità è occupata anche dall'esecutato che ne ha affittato una porzione.

Sull'Allegato 1 della perizia è individuata con il retino grigio la porzione di immobile concessa in locazione.

Il contratto di affitto di azienda è riportato nell'allegato 5 della perizia ed il canone è attualmente paria ad euro 5.000,00 mensili ed è regolato dall'articolo 6 del contratto e deve essere suddiviso in parte fissa euro 2.500,00 e parte variabile.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'atto di provenienza è inserito come Allegato 2 della perizia ad esso sono allegati gli APE. Il documento è firmato digitalmente dal notaio Anna Fionda inviato al Perito in data 14/05/2024.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di ANCONA aggiornate al 18/05/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

nessuna nuova formalità oltre quelle già elencate sulla certificazione notarile datata 06/12/2023.

Si inserisce come Allegato 6 della perizia l'ispezione ipotecaria richiesta dal 01/01/2023 al 18/05/2024. Le formalità antecedenti tale periodo sono riportate sulla certificazione notarile datata 06/12/2023.

NORMATIVA URBANISTICA

L'edificio è stato costruito nella Zona Industriale e Direzione appartenente al Piano denominato ZIPA 3 scaduto. Attualmente l'edificio è normato dall'art. 33 – Città recente TE3 del PRG vigente.

Sulle aree TE3 fino alla scadenza della validità dei rispettivi piani attuativi valgono le norme da essi definite. Allo scadere dei termini di validità di detti piani attuativi (il nostro caso) le aree entro i relativi perimetri vengono ricomprese, tra le altre, quelle utilizzate per l'edificazione produttiva nella Città consolidata con prevalenza di attività economiche TE3.2. Le aree TE3.2 sono disciplinate rispettivamente dall'articolo 31 fatta salva la Sul realizzabile, la quale non potrà in nessun caso superare quella assegnata dai piani attuativi scaduti.

Da verifiche fatte presso il SUAP di Jesi in data 17/05/2024, allo stato attuale sul lotto è possibile edificare ancora mq 800.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile, l'edificio è stato costruito a seguito del rilascio dei seguenti provvedimenti edilizi:

1. Concessione Edilizia numero 03012/00 rilasciata in data 22/02/2003 alla Ditta L.F. SRL - pratica edilizia 12/2003
2. Autorizzazione SUAP numero 2003/003 rilasciata in data 04/03/2003
3. Deposito del progetto strutturale numero 361/03 del 06/03/2003

Il progetto iniziale prevedeva la costruzione di un capannone industriale con annessi uffici di Maggiore consistenza.

4. Variante alla Concessione Edilizia numero 2003P0196 rilasciata in data 12/09/2003 alla Ditta L.F. SRL - pratica edilizia 328/2003.
5. Autorizzazione SUAP numero 2003/017 rilasciata in data 13/09/2003.

6. Deposito del progetto strutturale in variante numero 1714/03 del 25/09/2003. la variante prevedeva una riduzione della consistenza portando le dimensioni in pianta da mt 25,00x50,05 a metri 25,00x29,95.

7. Certificato di Agibilità numero 2004A0003 rilasciato il 14/01/2004, al certificato sono allegati tutti i documenti di legge (deposito del progetto dell'impianto termico ai sensi della Legge 10/1991, delle dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico, della dichiarazione ai sensi della Legge 13/1989 riguardante l'adattabilità dell'edificio, del certificato di collaudo strutturale, dell'aggiornamento catastale per costituzione di edificio).

Parametri urbanistici del progetto realizzato:

Superficie Fondiaria mq 4.000,00

Superficie Coperta consentita mq $4.000,00 \times 0,45 =$ mq 1.800,00

Superficie Coperta realizzata mq 748,74

Superficie uffici consentita mq $748,74 \times 0,11 =$ mq 82,36

Superficie uffici realizzata mq 67,77

Superficie esposizione consentita mq $748,74 \times 0,50 =$ mq 374,37

Superficie esposizione realizzata mq 74,22

Superficie parcheggi minima mq $4.000,00 \times 0,10 =$ mq 200,00

Superficie parcheggi realizzata ma 237,50

Altezza consentita mt 9,00

Altezza realizzata mt 7,43

8. DIA per realizzazione di recinzione e livellamento del lotto protocollo 03013/03 del 26/02/2003 con rilascio in data 24/02/2003 di Autorizzazione per due passi carrai uno largo 12 metri e l'altro 4 metri con numeri rispettivamente 4233 e 4234.

9. Richiesta di Autorizzazione per insegne non più presenti sulle facciate e che pertanto non vengono descritte.

10. Comunicazione in Sanatoria ai sensi dell'art. 7 del DPR 380/2001 protocollo 45206 del 28/11/2013 pratica numero 2013P1205 richiesta da L.F. Progetti SRL.

La pratica riguardava la sanatoria di modifiche interne eseguite in difformità al progetto autorizzato con la variante 328/2003.

Vista la corposa documentazione agli atti sono stati inseriti i documenti estratti come Allegato 7 della perizia suddiviso in fascicoli a-b-c-d.

Gli Attestati di Prestazione Energetica, validi fino al 30/07/2031, sono inseriti come Allegato 8 insieme all'atto di provenienza. Il documento si inserisce firmato digitalmente dal notaio Anna Fionda che lo ha inviato al perito come già indicato per e-mail in data 14/05/2024.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non ci sono parti comuni in quanto il cespite appartiene ad un edificio isolato indipendente e costituito da un'unica unità immobiliare.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lotto unico, il Perito ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- Bene N° 1 - Fabbricato industriale ubicato a Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1

Trattasi di proprietà costituita da edificio circondato da corte esclusiva con un accesso pedonale e due carrabili da via Ignazio Silone e posto nella zona Periferica - ZONA INDUSTRIALE - ARTIGIANALE ZIPA. Il bene si sviluppa su due livelli al piano terra ed al piano primo ed è composto da: porticato, ingresso, magazzino che è stato frazionato per ricavare anche un ufficio, mensa, spogliatoio, tre wc, uno dei quali è accessibile solo dal laboratorio, doccia, laboratorio e scala all'ingresso che conduce al piano primo dove si trovano un corridoio, due uffici, due archivi, esposizione, wc e antibagno. Completa la proprietà la corte esclusiva che circonda tutto l'edificio. Il lotto ha capacità edificatoria residua pertanto il capannone può essere ampliato di circa 800 mq.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 24, Part. 386, Categoria D1

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

Valore di stima del bene: € 401.015,00

Valutazione condotta con il metodo sintetico comparativo, il valore espresso tiene conto della localizzazione, dello stato di manutenzione e del grado di commerciabilità del bene confrontato con immobili simili, in zone simili, presenti sul mercato immobiliare nella zona in esame o nelle immediate vicinanze.

Identificativo corpo: Bene N° 1 – Fabbricato industriale Jesi (AN) - Via Ignazio Silone n. 14, piano T/1

Superficie convenzionale	802,03 mq;
Valore unitario	500,00 €/mq
Valore complessivo	401.015,00 €
Quota in vendita	100,00%
Totale	401.015,00 €

Valore di stima: € 401.015,00

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento: Oneri di regolarizzazione urbanistica 2.500,00 €

Altro - smontaggio soppalco 7.500,00 €

VALORE FINALE DI STIMA: € 391.015,00.

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.

Prezzo base: € 391.015,00 (Euro trecentonovantunomilaquindici euro),

Offerta minima: € 294.000,00 (Euro duecentonovantaquattro), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 29.400,00,00 (Euro ventinovemilaquattrocento//00), pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato, ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 17 settembre 2025, ore 12:00, (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, overosia 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 comunione legale di 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;
- 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 al **dieci per cento**

(10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 222 R.E. 2023 al seguente IBAN IT03Y0623002602000015409789, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 222/2023 R.G.E., lotto n. 1, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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,

tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18/09/2025 al 25/09/2025 e terminerà alle ore 12:00.

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

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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.

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 giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc).

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

*** **

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente

dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 222 R.E. 2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

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 oppure 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, l'80% 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 20% (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.

*** **

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Massimo Canonico, in Ancona, Via Giannelli n.36 (Tel./Fax: 0712074717).

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

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

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, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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;

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

Ancona, 16 giugno 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Massimo Canonico