

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

Il sottoscritto Avv. Antonio Micucci (C.F.: MCCNTN64L14A271G) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona Dott. Maria Letizia Mantovani ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.10.2023 nel procedimento esecutivo **R. Es. n. 289/2014 (alla quale è riunita la procedura R. Es. n.456/2014)**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **22.01.2026, alle ore 10:00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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.,

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 1****DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' 1/1**

Immobile ad uso industriale ai piani terra e seminterrato e appartamento custode al piano 1° di un edificio a destinazione artigianale / industriale in comune di Camerano via Abbadia 7/9.

**DESCRIZIONE**

Il fabbricato è un edificio distribuito su tre piani, in una zona a media pendenza, con al piano seminterrato la parte destinata a capannone, al piano terra gli uffici e l'appartamento ritenuto abusivo dall'esperto stimatore; al piano primo si trova l'appartamento del custode.

Nella parte a monte vi è l'ingresso al piano terra, quindi agli uffici e all'appartamento abusivo, poi, mediante una scala esterna si accede al piano primo all'appartamento del custode.

La struttura portante è in calcestruzzo armato, con solai in latero cemento, tamponamenti esterni e divisori in laterizio intonacato e tinteggiato.

La parte produttiva è costituita da un grande locale di circa 252 mq. destinato al ricovero delle attrezzature, modificato rispetto a quanto autorizzato. In particolare è stata realizzata una parete divisoria che chiude la parte di sinistra, realizzando una serie di stanze adibite a spogliatoio, depositi della piccola attrezzatura ed altro.

Il vano scala è chiuso al piano terra, con posizionamento di profilati in acciaio, sopra ai quali è stato posto uno strato di pannelli a sostegno del pavimento. Quindi, come descritto dall'esperto stimatore al cui elaborato si rimanda, risulta agevole il ripristino della stessa, qualora si volesse recuperare il collegamento.

Sotto al pianerottolo intermedio è stato realizzato un bagno.

Al piano terra vi sono gli uffici di circa 224 mq. che hanno accesso dalla parte a monte del fabbricato e risultano regolari ad eccezione della zona ove è stata chiusa la scala, che viene ora utilizzata come vano utile.

Gli uffici sono disimpegnati da un corridoio centrale che in fondo conduce ad una zona che, originariamente, era destinata a magazzino e che attualmente risulta modificata in abitazione.

Tale nuovo elemento dispone di un ingresso autonomo posto sul retro. Tale modifica ha anche mutato il prospetto posteriore del fabbricato.

La produzione di acqua e sanitaria viene assicurata da una caldaia a gas metano di tipo murale, che serve sia gli uffici che l'appartamento abusivo.

Al piano superiore vi è l'appartamento del custode di circa 140 mq., composta da una zona ingresso che si apre a sinistra su un soggiorno e sulla destra sulla sala da pranzo e cucina; di fronte si trova un corridoio che conduce alla zona notte, dove si trovano le camere e i bagni. L'appartamento è dotato di una terrazza a livello di circa 58 mq e di un portico di mq. 40.

Questo appartamento ha finiture di pregio, con porte in legno, pavimenti a disegno, finestre in legno con vetro camera e persiane.

La produzione di acqua e sanitaria è assicurata da caldaia murale a metano. Gli impianti sono regolarmente funzionanti e la revisione della caldaia è puntuale.

L'appartamento del custode è una pertinenza all'attività produttiva strettamente connesso alla stessa e pertanto non può essere distaccato o alienato separatamente dall'insediamento produttivo.

#### **DATI CATASTALI**

Il compendio immobiliare pignorato risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Camerano come segue:

➤ Capannone:

- Foglio 16, part. 551, sub.2, Cat. D/8, Rendita € 4,182/00 via Abbazia snc – Piano T-S1

➤ Abitazione del custode:

- Foglio 16, part. 551, sub.3, Cat.A/3, Classe 2, Consist. Vani 7, rendita € 451,90, via Abbazia snc piano S1 – 3°

Spettano agli immobili sopra descritti i proporzionali diritti di comproprietà sul bene comune (Corte) non censibile identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 16, particella 551, sub 1;

**CORRISPONDENZA CATASTALE**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

**ATTESTATO ENERGETICO**

Il certificato Ape per il capannone ha individuato la classe energetica G e per l'appartamento la classe energetica F.

**NORMATIVA URBANISTICA:**

L'area in cui ricade l'edificio è la Zona D1 – miste industriale – artigianale – commerciali di completamento assoggettata all'art. 33 delle NTA vigenti.

**REGOLARITA' EDILIZIA**

Dall'accesso agli atti il perito del Tribunale ha acquisito le seguenti informazioni:

- Concessione edilizia n.41 del 19.11.1986 per la costruzione di uno stabilimento industriale – artigianale e appartamento custode;
- Deposito progetto strutturale prot.8340 del 1986;
- Variante del 22.12.1988 alla C.E. n.41/86.
- Agilità prot. 1537 del 02.05.1991

Difficoltà riscontrate:

Capannone (sub 2): lo stato dei luoghi differisce dal progetto depositato. In questo caso è possibile procedere con la CILA tardiva per regolarizzare tutto ad eccezione del bagno del sottoscala che deve avere un'altezza minima di 2.40 mt.

La variazione rilevata al piano terra, in cui la parte autorizzata a magazzino è stata modificata in abitazione non è sanabile. Il PRG della zona D1 non ammette residenze eccetto per il custode. Quindi si deve provvedere all'eliminazione dei vani adibiti ad abitazione ma non è necessario demolire. Secondo quanto indicato dall'esperto stimatore nella propria perizia, cui si rimanda, sarebbe sufficiente rimuovere gli arredi e presentare una CILA tardiva per modifiche interne lasciando la destinazione precedente a magazzino oppure scegliendo la destinazione ad ufficio come il resto del piano.

La modifica del vano scala costituisce un altro abuso che, come precisato dall'esperto stimatore, può essere rimosso ma che se non si volesse ripristinare dovrà essere oggetto di deposito all'Ufficio Sismica della Regione per il nuovo solaio, se accettabile, con conseguente azione penale a carico della proprietà. Il costo di tale modifica non è risultato quantificabile in quanto dipende dalla scelta del lavoro da eseguirsi.

Il costo della CILA tardiva per entrambi i piani ammonta ad un totale di circa € 4.622,75.

Appartamento al Piano 2 (sub 3): lo stato dei luoghi è conforme al progetto depositato e alla planimetria catastale.

## STATO DI OCCUPAZIONE

I due beni risultano occupati dai conduttori di cui ai seguenti contratti:

- Contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 18.04.2012 al n.3119 serie 1T e trascritto ad Ancona il 19.04.2012 5225/7194, della durata originaria di anni 12 (dodici) e prorogatosi sino al 01.04.2028 con previsione di un canone mensile di € 350/00, relativo alla locazione dell'appartamento di cui al sub 3;
- Contratto di locazione avente ad oggetto il capannone (di cui al sub 2), trascritto il 31.07.2012 n.14263/10196, della durata ultranovennale con scadenza il 01.07.2027 con canone di affitto di € 1.000/00 + IVA al mese. Si precisa che la locazione ha ad oggetto anche beni (sub. 4 e 5) ricaduti in altra procedura esecutiva immobiliare e che pertanto il canone andrà frazionato tra le diverse proprietà.

## FORMALITA'

Ipoteca volontaria n.312 del 05.09.2013 rep.12438/5397;

Ipoteca giudiziale n.1978 del 16.07.2013 rep.926/2013

Pignoramento immobiliare n.8897 del 27.04.2014 rep.3921/2014;

Pignoramento immobiliare n. 11871 del 17.10.2014 re. 6074/2014

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

**Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.**

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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: € 367.500/00 (Euro trecentosessantasettecinquecento/00);**

**Offerta minima: € 275.625/00 (Euro duecentosettantacinqueseicentoventicinque)** pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00 (euro cinquemila).**

**In ordine al regime IVA il debitore ha comunicato di voler procedere alla vendita in esenzione IVA come previsto all'art 10 co.1 n.8 ter del DPT 633/1972..**

**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 dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente) ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 21.01.2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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'offerta potrà essere presentata per persona da nominare ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di 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 è minorenne, copia del documento di 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 di 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 una 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.289/2014** al seguente IBAN IT70Z0623002602000015066148 Banca

Credit Agricole S.p.A.:

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n.289.2014 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.**

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

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

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

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

**In ordine alla deliberazione sulle offerte:**

**A) nell’ipotesi di una offerta**, il professionista delegato procederà come di seguito:

**a1)** se l’offerta sia pari o superiore al “prezzo base” indicato nel presente avviso di vendita, aggiudicherà il bene;

**a2)** se l’offerta sia inferiore al “prezzo base” ma pari all’offerta minima (pari al 75% del prezzo base) aggiudicherà il bene all’offerente, salvo che:

- . il professionista delegato ravvisi la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell’esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi nel verbale di udienza;
- . siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.

**B)** 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 22.01.2026 al 29.01.2026 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.

Entro 15 (quindici) giorni dall'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, l'ammontare delle spese necessarie al trasferimento.

L'aggiudicatario, qualora non l'avesse indicato in sede di offerta, dovrà dichiarare, nel termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

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, a mezzo assegno circolare non trasferibile, intestato alla **procedura esecutiva immobiliare n.289.2014**, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura posta dalla legge ed a suo carico) unitamente alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato ai sensi dell'art.2, comma 7, D.M.227/2015.



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 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. 289.2014 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 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, come già sopra detto) 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 ovvero possono reperire ulteriori informazioni contattando il Custode/Delegato Avv. Antonio Micucci del foro di Ancona (Tel.071.202084 – [a.micucci@studiolegalesmm.it](mailto:a.micucci@studiolegalesmm.it)) o prenotare la visita mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

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

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it;
- Campagna pubblicitaria social media marketing tramite i social media (Facebook, Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- Inserimento di un annuncio di vendita sul sito WEB [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio "Rete Aste Realestate) fornito da Aste Giudiziarie Inlinea spa, in aggiunta ai portali immobiliari privati [www.idealista .it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it)

Ancona, li 11.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Antonio Micucci