

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

Il sottoscritto Avv. Giovanni Carotti C.F. CRTGNN63T19A271L, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c., in virtù di provvedimenti del G.E. del 21.02.2024 e 28.03.2025 nel procedimento esecutivo n. **167/2023 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **19 giugno 2025 alle ore 12,15** 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 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 1

Piena proprietà 1/1 di un compendio immobiliare ubicato a Senigallia (AN), Strada del Giardino n. 4, composto da numero 2 (due) beni immobili di seguito descritti.

Bene n. 1

Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al Foglio 29, Part. 205, Sub. 8, Categoria F/4, consistenza mq 240, via del Giardino n. 4, piano T.

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione, originariamente destinato a residenza di superficie – ante intervento - di mq 271,22 lorda con 3 logge (di 5.39 mq, 5.39 mq, e 4.44 mq) per complessivi 15.22 mq e 2 terrazze (di 4,55 mq e 6,90 mq) per complessivi 11,45 mq. L'immobile rappresenta una porzione di una grande villa costruita negli anni 70, in corso di ristrutturazione (redistribuzione degli spazi per la creazione di 5 mini appartamenti), posto all'interno di una corte comune. Il bene si presenta al grezzo ed è costituito dallo scheletro in cemento armato, dalle tamponature perimetrali e dai divisori interni.

Secondo la CTU e i relativi allegati: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Il fabbricato è stato realizzato su plinti di fondazione negli anni 70. La porzione costituente il bene n.1 è posta al piano terra, ed è esposta a Nord, Sud ed Ovest. Le strutture sono in cemento armato, le tamponature sono complete (in parte vecchie ed in parte di nuova realizzazione), i solai sono in laterocemento, le tramezzature sono complete (ad esclusione dei completamenti per il passaggio tra una unità e l'altra). La copertura è in tegole su falde; non sono presenti i massetti, gli impianti e i pavimenti, né all'esterno né all'interno. Il bene è privo di infissi e non sono presenti le scale di accesso, tanto che l'ingresso è attualmente possibile attraverso un'apertura nella tamponatura che affaccia su altra proprietà. Il bene è circondato su tre lati da un area definita come Bene Comune Non Censibile destinato alla definizione dei parcheggi e degli accessi alle unità abitative. CONFINI: il bene confina ad est con altra porzione dello stesso fabbricato e per le restanti parti con la corte comune. PARTI COMUNI: L'immobile fa parte di un fabbricato più grande, di cui una porzione costituisce

il bene n.2, mentre la restante porzione – non oggetto di procedura esecutiva - è di altra proprietà. In comune risulta il Bene Comune Non Censito definito al sub. 9 (già sub 3) costituito dall'ampia corte in comune. STATO CONSERVATIVO: L'immobile risulta in stato di abbandono, in condizione di cantiere dismesso, con realizzazione parziale (al grezzo) di partizioni interne, non vi sono infissi nè massetti, non sono presenti impianti di alcun tipo (elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario), neanche di cantiere. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA: L'immobile ricade all'interno della zona omogenea E ed è normata dall'Art 19 delle NTA. 1. Parti del territorio destinate ad usi agricoli. 2. Il PRG disciplina gli interventi in zona E distinguendoli in: - interventi connessi all'uso agricolo (art. 19/a); - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo (art.19/b). La zona Agricola del PRG individua l'edificio come IGM 1892/95. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'edificio è stato realizzato in forza della Licenza edilizia 14528/8122/84 del 08.04.1968 con Variante nota n.5977 del 19.01.1970 per la quale è stata richiesta l'Abitabilità permesso n.33 del 30 04 1970. Successivamente (timbro protocollo del 20/03/2003 n. 11506) è stata depositata una D.I.A n. S/03/00202 per ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione con aumento di unità immobiliari con successiva variante con modifiche ed integrazioni D.I.A. S/04/553 del 20/07/2004. A questa è seguita una Denuncia dei Lavori di Consolidamento Strutturale di edificio esistente in c.a. Presentata all'Ufficio Sismica della Provincia di Ancona e depositato al Comune di Senigallia il giorno 23/09/2004 prot. 55072. In seguito è stata depositata una nuova DIA n.S/04/870 del 15/11/2004 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a da civile abitazione a Country House con contestuale deposito di richiesta di annullamento della precedente DIA (S/04/553). Poi è stata depositata una DIA S/05/618 per costruzione di Garage interrato a servizio di Country House in seguito annullata dagli stessi richiedenti nel 05/08/2005 con nota Prot. 48568. Nell' 08/02/2006 è stato depositato un Permesso di Costruire n. 37 del 2006 per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABB.TO ED AMPLIAMENTO CON PIANI INTERRATI DI LOCALI E ACC.RI TECNICI E RICREATIVI A SERVIZIO DI UN COUNTRY HOUSE. In data 26/11/2006 veniva notificato ai richiedenti il diniego del P. di C. n.37 del 2006 da parte del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica con Provvedimento N/06/31. Il 25 giugno 2009 veniva depositato un Nuovo P. di C. 102 del 2009 per Ristrutturazione ed ampliamento piano interrato a pertinenza fabbricato adibito ad attività ricettiva rurale. Tale permesso risulta oggi decaduto per mancato inizio dei lavori. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale e lo stato legittimo, come indicato in perizia. CORRISPONDENZA CATASTALE: Non vi è

corrispondenza catastale. Al momento non è disponibile una planimetria catastale perchè l'immobile risulta in categoria F4, cioè in corso di definizione. L'ultima planimetria in atti risale al 28/05/2004 in cui il subalterno 8 è costituito da porzione di un unico appartamento.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. - Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica; - non esistono i certificati di conformità termica, idrica ed elettrica; - SERVITU': non risultano presenti servitù gravanti sul bene; - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: non sono presenti vincoli od oneri condominiali; - CONTINUITA' TRASCRIPTIONI: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento - STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile, in stato di abbandono e non abitabile, è libero; il contratto di Locazione Ultrannuale Registrato a Senigallia il 24/07/2014 al n. 1779 serie 1T tra, trascritto ad Ancona il 25/07/2014 al n. 12030 gen.le e 8975 part., di cui alla scrittura privata a rogito del Notaio Campodonico Gianluca di Senigallia (AN) del 23/07/2014 repertorio 3912 raccolta 3133, risulta cessato: tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte della procedura non rientrando tra quelle previste all'art. 586 c.p.c.

Bene n. 2 costituito da Fabbricato civile ubicato a Senigallia (AN), Strada del Giardino n. 4.

Porzione di fabbricato in corso di ristrutturazione distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia al Foglio 29, Part. 205, Sub. 7, Categoria F/4, consistenza mq 274, via del Giardino n. 4, piano S1.

Trattasi di fabbricato in corso di ristrutturazione, originariamente destinato a residenza, di superficie attuale di mq 281,48 lorda. L'immobile rappresenta una porzione di una grande villa costruita negli anni 70 ed in corso di ristrutturazione (redistribuzione degli spazi per la creazione di 5 mini appartamenti) all'interno di una corte comune. Il bene si presenta al grezzo ed è costituito dallo scheletro in cemento armato, dalle tamponature perimetrali e dai divisori interni. Pur trattandosi di bene posto (catastalmente) al piano seminterrato S1, attualmente, a seguito delle opere di scavo eseguite, tale bene si trova al piano terra del fabbricato.

Secondo la CTU e i relativi allegati: CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: Il fabbricato è stato realizzato su plinti di fondazione negli anni 70. La porzione costituente il bene n.2 è posta al piano seminterrato ed è esposta a Nord, Sud ed Ovest. Le strutture sono in cemento armato, le tamponature sono complete (in parte vecchie ed in parte di nuova realizzazione), i solai sono in laterocemento, le tramezzature sono complete (ad esclusione dei completamenti per il passaggio tra

una unità e l'altra). La copertura è in tegole su falde; non sono presenti i massetti, gli impianti e i pavimenti, né all'esterno né all'interno. Il bene è privo di infissi. Gli impianti non sono stati eseguiti e il bene è circondato su tre lati da un area definita come Bene Comune Non Censibile destinato alla definizione dei parcheggi e degli accessi alle unità abitative. CONFINI: il bene confina ad est con altra porzione dello stesso fabbricato e per le restanti parti con la corte comune. PARTI COMUNI: L'immobile fa parte di un fabbricato più grande, di cui una porzione costituisce il bene n. 1, mentre la restante porzione – non oggetto di procedura esecutiva – è di altra proprietà. In comune risulta il Bene Comune Non Censito definito al sub. 9 (già sub 3) costituito dall'ampia corte in comune. STATO CONSERVATIVO: L'immobile risulta in stato di abbandono, in condizione di cantiere dismesso, con realizzazione parziale (al grezzo) di partizioni interne, non vi sono infissi né massetti, non sono presenti impianti di alcun tipo (elettrico, di riscaldamento, idrico sanitario), neanche di cantiere. REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA: L'immobile ricade all'interno della zona omogenea E ed è normata dall'Art 19 delle NTA. 1. Parti del territorio destinate ad usi agricoli. 2. Il PRG disciplina gli interventi in zona E distinguendoli in: - interventi connessi all'uso agricolo (art. 19/a); - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente compatibili con l'uso agricolo (art.19/b). La zona Agricola del PRG individua l'edificio come IGM 1892/95. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'edificio è stato realizzato in forza della Licenza edilizia 14528/8122/84 del 08 04 1968 con Variante nota n.5977 del 19.01.1970 per la quale è stata richiesta l' Abitabilità permesso n.33 del 30.04.1970. Successivamente (timbro protocollo del 20/03/2003 n. 11506) è stata depositata una D.I.A n. S/03/00202 per ristrutturazione di un fabbricato di civile abitazione con aumento di unità immobiliari con successiva variante con modifiche ed integrazioni D.I.A. S/04/553 del 20/07/2004. A questa è seguita una Denuncia dei Lavori di Consolidamento Strutturale di edificio esistente in c.a. Presentata all'Ufficio Sismica della Provincia di Ancona e depositato al Comune di Senigallia il giorno 23/09/2004 prot. 55072. In seguito è stata depositata una nuova DIA n.S/04/870 del 15/11/2004 per ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso a da civile abitazione a Country House con contestuale deposito di richiesta di annullamento della precedente DIA (S/04/553). Poi è stata depositata una DIA S/05/618 per costruzione di Garage interrato a servizio di Country House in seguito annullata dagli stessi richiedenti nel 05/08/2005 con nota Prot. 48568. In data 08/02/2006 è stato depositato un Permesso di Costruire n. 37 del 2006 per RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI UN FABB.TO ED AMPLIAMENTO CON PIANI INTERRATI DI LOCALI E ACC.RI TECNICI E RICREATIVI A SERVIZIO DI UN COUNTRY

HOUSE. Nel 26/11/2006 veniva notificato ai richiedenti il diniego del P. di C. n.37 del 2006 da parte del Dirigente dell'Ufficio Urbanistica con Provvedimento N/06/31. Il 25 giugno 2009 veniva depositato un Nuovo P. di C. 102 del 2009 per Ristrutturazione ed ampliamento piano interrato a pertinenza fabbricato adibito ad attività ricettiva rurale. Tale permesso risulta oggi decaduto per mancato inizio dei lavori. Non vi è corrispondenza tra lo stato attuale e lo stato legittimo, come indicato in perizia. CORRISPONDENZA CATASTALE: Non vi è corrispondenza catastale. Al momento non è disponibile una planimetria catastale perchè l'immobile risulta in categoria F4, cioè in corso di definizione. L'ultima planimetria in atti risale al 28/05/2004 in cui il subalterno 7 è costituito da porzione di un unico appartamento. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. - Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica; - non esistono i certificati di conformità termica, idrica ed elettrica; - SERVITU': non risultano presenti servitù gravanti sul bene; - VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI: non sono presenti vincoli od oneri condominiali; - CONTINUITA' TRASCRIZIONI: Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento - STATO DI OCCUPAZIONE: L'immobile, in stato di abbandono e non abitabile, è libero; il contratto di Locazione Ultrannovennale Registrato a Senigallia il 24/07/2014 al n. 1779 serie 1T tra, trascritto ad Ancona il 25/07/2014 al n. 12030 gen.le e 8975 part., di cui alla scrittura privata a rogito del Notaio Campodonico Gianluca di Senigallia (AN) del 23/07/2014 repertorio 3912 raccolta 3133, risulta cessato: tale formalità non è suscettibile di cancellazione da parte della procedura, non rientrando tra quelle previste all'art. 586 c.p.c.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

REGIME FISCALE: Il trasferimento dei beni 1 e 2 non è soggetto ad IVA. E' soggetto a imposta di registro, nonché a imposta catastale e a imposta ipotecaria nella misura prevista dalla legge.

Prezzo base (beni 1 e 2): € 164.663,00 (centosessantaquattromilaseicentosessantatre/00).

Offerta minima: € 123.498,00 (centoventitremilaquattrocentonovantotto/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

INIZIO GARA: 19 giugno 2025, ore 12,15

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

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

le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- 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 n. 1677793 Banca MPS intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 167 del 2023 al seguente IBAN: IT 70 P 01030 02600 000001677793; tale importo sarà trattenuto in caso di

decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "proc. Esecutiva n. 167/2023 R.G., lotto 1, 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 19/06/2025 al 26/06/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

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

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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. 167 del 2023"; 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 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 addotte 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 visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Giovanni Carotti, domiciliato presso il proprio studio sito in Ancona, C.so Mazzini, 160 (Tel./Fax: 071 2321064; mail: 1963carotti@gmail.com), 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 **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono: 0586/20141

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza 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 e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram) a cura di Aste giudiziarie in Linea spa

Ancona, 31.03.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giovanni Carotti

