

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

Il sottoscritto Avvocato Andrea Bucci, professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, con ordinanza in data 25.03.2025, nel procedimento esecutivo numero **234/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **31 luglio 2025**, alle ore **09,00**, si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei lotti dal n. 1 al n. 7, meglio descritti, in ogni loro parte, nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* delle disposizioni di attuazione del 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 i beni si trovano, anche in riferimento alla L. n. 47/85, come modificata ed integrata dal D.P.R. 380/2001, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura ed 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, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17, comma 5, e 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modiche ed integrazioni.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione, con le sue pertinenze, sino al decreto di trasferimento, salvo condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato. Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con cui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione

dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento: il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 giorni dalla formulazione dell'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail o PEC al custode entro 15 giorni dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560, comma 3, c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c., a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

\*\*\*

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

### **LOTTO 1**

Locale ad uso negozio, precedentemente adibito a bar, facente parte del fabbricato sito a Osimo (AN), via San Gennaro, al piano terra del corpo C di un complesso direzionale e commerciale ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di un'edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Il locale in questione ha accesso diretto dall'esterno ed è così articolato: locale principale (ex bar con zona per il bancone), 2 bagni con relativi antibagni, vano di servizio (locale scaldavivande). Lo stato di conservazione e manutenzione generale è sostanzialmente buono ed il bene è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/135**, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 49, superficie catastale 56 mq, Rendita Catastale euro 994,54, piano terra. Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

#### **Situazione catastale:**

Non sussiste corrispondenza catastale a causa di modeste difformità che riguardano le misure delle partizioni interne. Potrà procedersi alle variazioni necessarie all'aggiornamento (procedura DOCF) solo dopo che sarà stato provveduto alla regolarizzazione edilizia.

#### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03

- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

### **Regolarità edilizia:**

L'immobile non 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.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010
- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010
- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna
- Comunicazione di Fine Lavori Parziale del 27/04/2012: fine lavori parziale del PdC 70/2010 e varianti
- Procedimento di Certificazione di Agibilità Parziale del 28/04/2012, pratica edilizia 84/ABIT/2012: procedimento di agibilità parziale per il PdC 70/2010 e varianti

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione: sono presenti modeste difformità delle quote di alcune partizioni interne (locale scaldavivande, un bagno/antibagno) che eccedono le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis, comma 1-bis, lettera d-bis del DPR 380/2001 aggiornato alla Legge 105/2024. Dovrà provvedersi alla regolarizzazione mediante presentazione di CILA in sanatoria.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);

Esistono e sono depositate presso il Comune di Osimo, le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **54.100,00 (euro cinquantaquattromilaecento/00)**.

Offerta minima: € **40.575,00 (euro quarantamilacinquecentosettantacinque/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: **Euro 1.000,00 (mille/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.**

\*\*\*

## **LOTTO 2**

Locale al piano terra, adibito a palestra, facente parte del corpo A del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro n. 28 in Osimo, ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Lo stato di conservazione è buono.

L'immobile è locato con contratto sottoscritto il 28/09/2015, registrato in data 01.09.2019, per la durata di sei anni decorrenti dall'ultimo rinnovo, avvenuto in data 16/09/2021.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/146**, categoria C/4, classe 2, consistenza mq 214, superficie catastale mq 247, Rendita Catastale euro 331,57, piano terra.

Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

### **Situazione catastale:**

Non sussiste la piena corrispondenza della planimetria catastale con lo stato di fatto a causa di una modesta difformità che riguarda il vano a cui si accede dalla reception, prima porta a sinistra (per chi entra nella reception dall'esterno): nella rappresentazione catastale tale vano è diviso in due vani più piccoli, disposti in sequenza; nella realtà (conformemente alla autorizzazione edilizia) si tratta di un vano unico.

Tuttavia, stante la natura del bene, la modesta difformità non incide su alcuno dei parametri catastali del bene (consistenza, classamento, rendita, ecc.). Pertanto, risultando comunque la regolarità edilizia, non si ritiene strettamente necessario procedere all'aggiornamento catastale. La categoria C/4 "Fabbricati e locali per esercizi sportivi (senza fine di lucro)" è coerente con l'attuale conduzione dei locali.

### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03

- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009

- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delib. 63 del 05/08/2009

### **Regolarità edilizia:**

L'immobile non 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.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010

- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna

- SCIA n. 83/2015 del 01/10/2015, pratica edilizia n. 189/SUAP/2015, prot. n. 27165/2015: completamento dei lavori del PdC 70/2010 per realizzazione di una palestra

- Dichiarazione di agibilità, fine lavori e collaudo (ex art. 10, DPR 160/2010) del 27/05/2016, procedimento n. 897/2016.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE);

Esistono e sono depositate presso il Comune di Osimo, le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **196.898,40 (euro centonovantaseimilaottocentonovantotto/40)**.

Offerta minima: € **147.673,80 (euro centoquarantasettemilaseicentosestantatre/80)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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.**

\*\*\*

#### **LOTTO N. 3**

Locale commerciale al piano terra facente parte del corpo C del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo. Il bene è fornito di agibilità con destinazione, più generica, di negozio.

Il complesso è ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a

carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Lo stato conservativo è sostanzialmente buono, ma si segnalano componenti edilizi rimossi: controsoffitto, partizioni in cartongesso, pareti attrezzate, dotazioni impiantistiche accessorie.

L'immobile è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/147**, categoria C/1, classe 6, consistenza mq 50, superficie catastale mq 61, Rendita Catastale euro 1014,84, piano terra.

Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

#### **Situazione catastale:**

Non sussiste la completa corrispondenza catastale della planimetria catastale con lo stato di fatto a causa del parziale smontaggio di alcune partizioni interne in cartongesso e/o pareti attrezzate, strettamente connesse all'arredo e alle attrezzature della ex-attività centro benessere. Tuttavia, stante la natura del bene, le modeste difformità non incidono su alcuno dei parametri catastali (mq di superficie) influenti sulla determinazione della rendita catastale. La compiuta conformità catastale potrà essere raggiunta in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della superficie (mq) comunque definita.

#### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03

- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009

- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delibera n. 63 del 05/08/2009

#### **Regolarità edilizia:**

L'immobile non 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.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010

- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna

- SCIA n. 84/2015 del 01/10/2015, pratica edilizia n. 190/SUAP/2015, prot. n. 27167/2015: completamento dei lavori del PdC 70/2010 per realizzazione di "terme del sale"

- Dichiarazione di agibilità, fine lavori e collaudo (ex art. 10, DPR 160/2010) del 27/05/2016, procedimento n. 898/2016

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Esiste il certificato energetico dell'immobile (APE); esistono e sono depositate presso il Comune di Osimo, le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione a causa del parziale smontaggio di alcune partizioni interne in cartongesso e/o pareti attrezzate, strettamente connesse all'arredo e alle attrezzature della ex-attività centro benessere.

La contenuta entità delle porzioni incomplete potrà essere sopperita in concomitanza della presenza di una nuova attività secondo le proprie necessità distributive all'interno della volumetria del negozio.

Per quanto sopraddetto, non si ritiene necessaria la regolarizzazione edilizia mediante pratiche in sanatoria. Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **42.500,00 (euro quarantaduemilacinquecento/00)**.

Offerta minima: € **31.875,00 (euro trentunominaottocentosestantacinque/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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.**

\*\*\*

#### **LOTTO N. 4**

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano terra del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo, ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione negozio. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Lo stato conservativo è sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate. Si segnala, però, che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo). L'immobile è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/82**, categoria F/3, piano terra. Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delibera n. 63 del 05/08/2009

#### **Regolarità edilizia:**

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010
- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010
- SCIA n. 39/2012 del 26/04/2012, pratica edilizia n. 79/SUAP/2012, prot. n. 12776/2012: variante al PdC 70/2010 per diversa distribuzione interna.

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esistono né il certificato energetico dell'immobile (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati. Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che,

allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "negozio".

Non sussistono pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **42.040,00 (euro quarantaduemilaquaranta/00)**.

Offerta minima: € **31.530,00 (euro trentunomilacinquecentotrenta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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.**

\*\*\*

#### **LOTTO N. 5**

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano primo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo, ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in due unità immobiliari con destinazione ufficio. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Lo stato conservativo è sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate. Si segnala, però, che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo).

L'immobile è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/90**, categoria F/3, piano primo.

Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03

- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009  
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delibera n. 63 del 05/08/2009

### **Regolarità edilizia:**

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esistono né il certificato energetico dell'immobile (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati. Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorché i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "negoziato". Non sussistono pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici. Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **35.720,00 (euro trentacinquemilasettecentoventi/00)**.

Offerta minima: € **26.790,00 (euro ventiseimilasettecentonovanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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.**

\*\*\*

### **LOTTO N. 6**

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 2° del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo, ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini

di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Lo stato conservativo è sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate. Si segnala, però, che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo). L'immobile è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/97**, categoria F/3, secondo.

Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

#### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

#### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03
- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delibera n. 63 del 05/08/2009

#### **Regolarità edilizia:**

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)
- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010
- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esistono né il certificato energetico dell'immobile (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati. Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorquando i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "ufficio".

Non sussistono pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **35.720,00 (euro trentacinquemilasettecentoventi/00)**.

Offerta minima: € **26.790,00 (euro ventiseimilasettecentonovanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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.**

\*\*\*

### **LOTTO N. 7**

Unità immobiliare in corso di costruzione, al piano 3° e ultimo del corpo D del complesso direzionale e commerciale di via San Gennaro in Osimo, ubicato nella periferia Est della città di Osimo, ai margini di una edificazione a carattere estensivo e semi-intensivo, caratterizzata da utilizzi residenziali e terziari. Il bene, se completato come da concessione edilizia vigente, sarà suddiviso in 2 unità immobiliari con destinazione ufficio. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata. Lo stato conservativo è sostanzialmente buono, con riferimento alle componenti edilizie completate. Si segnala, però, che la struttura presenta dei carotaggi sulle travi calate in calcestruzzo armato. Le stesse travi vanno ripristinate nella loro integrità (armatura e calcestruzzo). L'immobile è libero.

L'immobile è distinto al NCEU di Osimo al **foglio 59, particella 1938/104**, categoria F/3, piano terzo.

Parti comuni: Sub. 1 (corte, rampe, corsia, ascensori, scale, ballatoi), sub. 2 (corte), sub. 3 (vano tecnico), sub. 4 (vano tecnico).

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **Normativa urbanistica:**

- Piano Regolatore Generale del Comune di Osimo, Zona D2-2 "Prevalentemente commerciali di espansione", art. 47.03

- Convenzione rep. 12183, raccolta 5687, registrata in Ancona al n. 353, il 05/01/2009
- Piano Attuativo di lottizzazione commerciale-artigianale, delibera n. 63 del 05/08/2009

### **Regolarità edilizia:**

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 non risulta agibile.

- Permesso di Costruire n. 70/2010 del 30/04/2010, pratica edilizia n. 964/SUEP/2009, prot. n. 40617/2009: realizzazione di edificio direzionale e commerciale (progetto originario)

- Comunicazione di Inizio Lavori del 31/10/2010, prot. n. 18114/2010: comunicazione inizio lavori del PdC 70/2010

- Permesso di Costruire n. 15/2012 del 15/02/2012, pratica edilizia n. 50/SUAP/2012, prot. n. 3240/2012: del PdC 70/2010

Ad oggi, per quanto attiene il corpo D, le opere non sono completate né all'esterno del manufatto (sono ancora da realizzare gli elementi frangisole verticali e la struttura a tettoia in copertura), né all'interno dei singoli piani.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

Non esistono né il certificato energetico dell'immobile (APE), né le dichiarazioni di conformità degli impianti (elettrico, termico e idrico).

Allo stato attuale, il bene consta di un'unica unità immobiliare in corso di costruzione, i cui lavori non sono stati terminati. Il progetto autorizzato, depositato presso il Comune di Osimo, prevede che, allorché i lavori saranno completati, il bene si presenterà come 2 locali distinti e indipendenti, ciascuno con destinazione "ufficio".

Non sussistono pendenze finanziarie legate al pagamento dei costi e oneri urbanistici.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **35.720,00 (euro trentacinquemilasettecentoventi/00)**.

Offerta minima: € **26.790,00 (euro ventiseimilasettecentonovanta/00)**, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00 (euro mille/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 aggiudicatari di ogni singolo lotto, ricorrendone i presupposti, potranno avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto 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.

### **Formalità pregiudizievoli e costi di cancellazione**

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

1) ipoteca volontaria per l'importo di euro 3.400.000,00, a garanzia di mutuo condizionato di euro 1.700.000,00, iscritta in data 27/01/2011, RG 1478 - RP 284 a favore di Banca delle Marche spa sulle unità immobiliari censite al NCEU di Osimo al foglio 59, mappale 1938, sub 81, 82, 83, 90,97, 104.

Costo di cancellazione per ogni singolo lotto: imposta ipotecaria 0,50 % prezzo di aggiudicazione con un minimo di euro 200,00, tassa ipotecaria euro 35,00, imposta di bollo euro 59,00;

2) pignoramento immobiliare dell'UNEP Ancona, trascritto in data 07/11/2022 Reg. gen. 27545 - Reg. part. 18090

Costo di cancellazione per ogni singolo lotto: imposta ipotecaria euro 200,00, tassa ipotecaria euro 35,00, imposta di bollo euro 59,00.

\*\*\*

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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto ed i loro allegati dovranno essere depositati, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12,00 del giorno 30.07.2025, antecedente a quello della udienza di vendita, inviandoli all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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).

A pena di inammissibilità dell'offerta, si dovrà inoltre allegare dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D. lgs 231/2007), il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Ancona.

Entro il termine per il saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese.

In caso di mancata trasmissione dell'integrazione l'offerente è reso edotto che, sotto la propria responsabilità, si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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 di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata

autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, 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;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

- l'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

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);

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

\*\*\*

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a "Procedura Esecutiva Rif. N 234/22 REG. Es." al seguente IBAN: IT59E0303202600010001113261, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 234/2022 R.G.E., LOTTO (...) - 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non sarà congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta. 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 carta di credito o bonifico bancario, accedendo all’area “Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.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.

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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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).

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 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 al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\*

### **DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona ), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° comma, c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4° comma, cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° comma c.p.c..

\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 3° comma 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 Reg. Es. 234/2022"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la

procedura. Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo

smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c..

ASTE  
GIUDIZIARIE® \*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario, Avv. Claudia Pasqualini, domiciliata presso il suo studio a Osimo (AN), in via Santo Stefano n. 20, Telefono: 339 3976748 – Mail: [cla.pasqualini@libero.it](mailto:cla.pasqualini@libero.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche. Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono 0586/20141 (da lunedì a venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00); email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it).

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

La partecipazione alla vendita implica la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e 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'avviso di vendita, sul P.V.P del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti 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 e Bakeca.it e Subito.it;
- realizzazione del Virtual Tour 360°;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Ancona, li 13.05.2025

Il Professionista Delegato

Avvocato Andrea Bucci