

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

**PRIMO ESPERIMENTO**

Il sottoscritto Avv. Iacopo Casini Ropa (C.F.: CSNCPI74C09A944H), professionista delegato alla vendita dal Giudice del Tribunale di Ancona **Dott.ssa Maria Letizia Mantovani**, ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza emessa in data **13.11.2024** nel procedimento di esecuzione immobiliare **n. 46/2024 R.G. c Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **08/05/2025 alle ore 09:30** 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 a cui si rimanda, 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 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 dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile (anche a titolo di imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista per legge) e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2, c.p.c., oltre Iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario; la quantificazione delle spese potrebbe essere difforme da quanto eventualmente indicato nelle perizie.

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

**LOTTO 3**

**Bene n° 3** - Negozio ubicato a Falconara Marittima (AN) - Via Nino Bixio 85, piano T. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 5, Part. 1776, Sub. 6, Zc. 2, Categoria C1.

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

La quota in vendita è relativa all'usufrutto ripartito per 1/2 tra \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, nato il 13.11.1932, di anni 91 (1/2 della percentuale dell'usufrutto del 15% rispetto al valore della

piena proprietà = 7,5%) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* nata il 25.03.1941, di anni 83 (1/2 della percentuale dell' usufrutto del 20% rispetto al valore della piena proprietà = 10%) per un totale del 17,5% del valore della piena proprietà. Regime patrimoniale di separazione legale dei beni. Usufrutto con diritto di accrescimento.

Confini: l'immobile confina con Via Nino Bixio, ingresso civico n. 87 Via Nino Bixio.

Consistenza: 81,00 mq., superficie convenzionale 85,00 mq - Rendita Catastale € 2.447,23.

Il negozio è costituito da quattro vani, antibagno e bagno.

Corrispondenza catastale: Non sussiste corrispondenza catastale. Realizzazione di tre pareti in cartongesso e modifica pareti antibagno e bagno.

Necessaria denuncia di variazione per l'aggiornamento al catasto e regolarizzazione presso il Comune di Falconara Marittima (AN). Effettuata denuncia di variazione al catasto su autorizzazione del Giudice.

Stato conservativo: pessimo.

Caratteristiche costruttive prevalenti: Trattasi di un negozio, ubicato nel Comune di Falconara Marittima (AN), alla Via Nino Bixio 87, con n. 2 vetrine su Via Roma. Il negozio oggetto di pignoramento è ubicato al piano terra ed è stato costruito nel 1963 (Permesso di costruire n. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63). Il fabbricato è costituito da n. 8 piani. L'ingresso al negozio avviene dalla Via Nino Bixio 87. Il fabbricato ha fondazioni in cemento armato, strutture verticali in cemento armato e muratura ordinaria, pareti esterne in mattoncini faccia a vista, al piano terra, ed intonaco con inserti di mosaico in piastrelle ai piani superiori; la copertura è piana. Il negozio è costituito da quattro vani, antibagno e bagno. L'immobile ha pareti intonacate a civile e tinteggiate, con ceramica nel bagno e nell'antibagno; i pavimenti sono in ceramica; le porte interne sono in legno tamburato; le due vetrine con porte di ingresso hanno telaio in alluminio, con vetro singolo, e serranda avvolgibile in acciaio. L'altezza interna del negozio è di 3,75 m. Il negozio non dispone di impianto di riscaldamento. L'impianto elettrico ha cavi in parte sottotraccia ed in parte esterni. L'immobile è in pessimo stato di manutenzione.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Situazione urbanistica ed edilizia:

Il negozio fa parte di un immobile che sorge nel Comune di Falconara Marittima (AN), Via Nino Bixio n. 87. nel Sub Ambito Territoriale A1 (SATA1) \_ Zona Urbana di Riqualificazione 1 (ZUR1), in zona definita, ai sensi del DM 1444/68, come:

- zto "A – Centro storico", normato dal relativo Foglio Normativo di Zona e dall'art. 26 delle NTA, e ricade nel "Piano Particolareggiato del Centro Storico del Centro Città.

Area ricadente in:

- aree a pericolosità geologica potenziale, art. 12 delle NTA e specificatamente nell'Area "F";
  - nel "Piano di Rischio Aeroportuale" – Testate 22 e 04 in adeguamento all'emendamento n. 7 ed integrazione con le limitazioni art. 711cna (approvato con delibera C.C. n. 28 del 06.04.2017) e specificatamente nell'area di tutela "D1";
  - nel Piano di Classificazione Acustica (delibera C.C. n° 25 del 31.03.'05), specificatamente nelle Aree di "CLASSE IV - aree di intensa attività umana" (Tab. A del D.P.C.M. 14.11.97);
- come da certificato di destinazione urbanistica n. 20/2024 del 29.05.2024 rilasciato dal Comune di Falconara Marittima (AN).

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione 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. 7910/129 e autorizzazione n. 606/63 Abitabilità del 20.07.1964 per Via Bixio - Via Roma part 1776 sub 1 sub 2 sub 6

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Stante la mancanza della certificazione energetica è stata espletata la pratica per l'ottenimento della stessa, dalla quale risulta che l'immobile è in classe energetica "G" (attestato di prestazione energetica n. 20241001- 042018-36125 della Regione Marche, allegato).

Riscontrata la realizzazione di una parete interna, è stata effettuata una denuncia di variazione dall'Esperto, previa autorizzazione del Giudice dell' Esecuzione.

**Vincoli ed oneri condominiali:** All'epoca della redazione della perizia di stima non erano presenti vincoli od oneri condominiali.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che qui si richiama integralmente.

**Prezzo base: € 14.875,00 (quattordicimilaottocentosettantacinque/00);**

**Offerta minima: € 11.157,00 (undicimilacentocinquantesette/00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 07/05/2025** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziactert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziactert.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 e i documenti allegati 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 attesti 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 dell'offerente. Qualora quest'ultimo 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 - 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

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 ove applicabili (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 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 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, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario, destinato esclusivamente alla Procedura n. 46/2024 R.G. ., intestato a **"Procedura esecutiva n. 46/2024 R.G.ES. TRIBUNALE DI ANCONA"** al seguente **IBAN:** IT81Z0301503200000004368910; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale **"Proc. Es. n. 46/2024, lotto n. 3, 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 il professionista delegato 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 <https://pst.giustizia.it> tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul predetto sito internet <https://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 dal professionista delegato 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.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza

di vendita telematica.

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. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara. I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

#### Deliberazione delle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) 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:
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

#### Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara; tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0 ad € 100.000,00 di stima degli immobili il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni dal 08/05/2025 al 15/05/2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 15/05/2025.**

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.

#### Aggiudicazione

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

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

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

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 due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

- a) del verbale di aggiudicazione;
- b) di tutte le offerte di acquisto formulate tramite portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere ad effettuare i bonifici bancari per restituire agli offerenti, non che non si siano resi aggiudicatari, gli importi delle cauzioni versate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto G.E. per approvazione).

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare 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. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente al Giudice.

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 7, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Nell'eventualità che le somme richieste a titolo di fondo spese non fossero sufficienti a coprire tutti i costi, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti saranno restituite all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 comma 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 n. 46/2024 R.G.Es. TRIBUNALE DI ANCONA"** che verrà versato nel conto corrente, destinato esclusivamente alla procedura, n. 46/2024 R.G. Es., al seguente IBAN: IT81Z0301503200000004368910; 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. 01.09.93 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 4, del D. Lgs. 01.09.93 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 Custode e professionista delegato, Avv. Iacopo Casini Ropa, con studio a Jesi (AN) Corso Matteotti n. 21, Tel. 0731/56847, mail: iacopo.casiniropa@studiolegalenomos.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito ad Ancona, Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE che può essere contattato 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:

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

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 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Tribunale di Ancona:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [bakeca.it](http://bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media Facebook ed Instagram.

Jesi, li 07/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Iacopo Casini Ropa

