

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

Il sottoscritto **Avv. Emanuela Cortucci**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 14/01/2025 nel procedimento esecutivo **n. 111/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05/06/2025 alle ore 10:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **DIRITTO di piena proprietà 1/1 su LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 avvalersi, 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 modificazioni e 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.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena ed intera proprietà 1/1.

LOTTO UNICO – IMMOBILE RESIDENZIALE E GARAGE A MONSANO (AN), IN VIA SARDEGNA N°6

Le unità immobiliari sono poste all'interno di fabbricato residenziale bifamiliare, nella periferia nord-est del centro storico del Comune di Monsano, in Via Sardegna n°6.

L'edificio, costruito intorno agli anni '60 del secolo scorso, si sviluppa su due livelli fuori terra, è diviso in due appartamenti residenziali indipendenti con distinte proprietà (di cui una è interessata dal procedimento esecutivo); esse hanno un ingresso in comune.

Non è costituito il Condominio.

Per raggiungere l'immobile esecutato occorre, inserirsi dalla Strada Provinciale della Valle d'Esino –Via Ancona in Via Breccia III e percorrere poche decine di metri dell'inizio della Via Sardegna: un cancello pedonale introduce alla corte interna del fabbricato e attraverso all'ingresso comune si può accedere all'edificio residenziale. Un cancello carrabile, antistante una piazzola pubblica, offre l'ingresso al un vano interrato adibito a autorimessa e cantina-ripostiglio in vendita.

Il fabbricato residenziale bifamiliare è caratterizzato, nel suo insieme, da unità residenziali abitate, corte a giardino recintata, in parte, con muretti in c.c.a. e reti metalliche, e siepi. Il plesso, manifesta una modesta composizione architettonica di tipo, con giardino e corte di esclusivo uso dei due residenti, ubicato in una posizione circondata da alcuni fabbricati di civile abitazione e ai margini della zona industriale del Comune di Monsano.

Dal punto di vista costruttivo e statico, l'immobile complessivamente, appare stabile e privo di segni di dissesti e/o fessurazioni.

Nei primi anni duemila l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione.

- Appartamento

E' posto al Piano Primo dell'edificio bifamiliare. Appena varcato l'ingresso comune alle due proprietà, sotto un piccolo porticato, attraverso una scala d'uso esclusivo si accede al Piano primo: un vano disimpegno, un locale soggiorno, una cucina, due camere da letto matrimoniali, un bagno, un terrazzo (sul lato sud-est) compongono l'appartamento. Attraverso il terrazzo (lato sud-est) si accede, da una scala interna, alla soffitta praticabile (indivisa fra i due proprietari) scomoda per la contenuta e variabile altezza del locale.

In pianta, l'appartamento ha una forma geometrica pressoché rettangolare, ha i vani finestra che prospettano verso la corte-giardino e su un discreto panorama collinare (a sud e a est). La residenza si presenta con buone finiture (pavimenti in ceramica, intonaci, tinteggiature, rivestimenti, infissi esterni in legno, con vetri doppi abbinati ad un ulteriore serramento a

serranda, impianto elettrico-illuminazione, servizi igienici in discreto stato di conservazione e funzionamento. L'impianto di riscaldamento invernale è formato da termosifoni e da caldaia alimentata con gas a metano, da un camino a legna.

All'interno dell'abitazione il CTU non ha riscontrato infiltrazioni e/o macchie di umidità significative.

Dal punto di vista statico, il fabbricato è formato da un'ossatura in muratura mista con elementi in c.c.a., con solai in latero-cemento armato e tetto a doppia pendenza.

Luce ed aria naturale si attingono direttamente dalle finestre e porte-finestre poste su tutti lati dell'appartamento.

- Unità immobiliare non residenziale: autorimessa-cantina-ripostigli

E' posta al Piano seminterrato del fabbricato bifamiliare non collegata internamente all'immobile residenziale, ma solo attraverso la corte interna d'ingresso comune che attraverso la corte interna esclusiva dell'esecutata. Ai locali si può accedere direttamente dalla via pubblica tramite un cancello carrabile.

I locali sono suddivisi in vari vani: una cantina, un'autorimessa, dei ripostigli ed un bagno. All'esterno del manufatto esiste una tettoia in legno, costruita in maniera artigianale, che copre una parte della rampa carrabile. La copertura non risulta (a seguito dell'accertamento eseguito dal CTU tramite accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Monsano) autorizzata.

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monsano (AN) come segue:

- APPARTAMENTO Foglio 17 Particella 80 sub 6, Via Sardegna, n. 6 Piano T-1, Rendita: Euro 386,05, Categoria: A/2, Classe: 2, Consistenza: 6,5 vani, Superficie: Totale: 141 m2, Totale escluse aree scoperte: 138 m2;**
- GARAGE Foglio 17 Particella 80 sub 4, Via Sardegna, n. 6 Piano S1, Rendita: Euro 78,09, Categoria: C/6, Classe: 1, Consistenza: 54 m2, Superficie: Totale: 59 m2.**

Superfici

- Abitazione (Piano Primo) : circa 112 mq
- Terrazzo circa 12 mq
- Soffitta circa 112 mq
- Locali non residenziali (P. S1) : circa 62 mq
- Rampa autorimessa circa 60 mq
- Corte circa 275 mq

Situazione catastale

Nel corso del sopralluogo il CTU ha riscontrato, ponendo a confronto le planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, alcune difformità, interne all'immobile:

- sulle planimetrie catastali dell'immobile distinto al Catasto Fabbricati, Foglio n°17 Particella n°80, sub6 sono riportate graficamente quattro stanze, un bagno ed una cucina, ma nella realtà è stato rilevato che lo spazio è stato modificato con demolizione e modifica di tramezzi divisorii;

- per la particella n°80, sub4 non sono riportati i manufatti costruiti senza autorizzazione, infatti fra il Piano seminterrato ed il Piano terra, nella corte esclusiva sono stati realizzati dei manufatti (pergolato, ripostigli per ricovero attrezzi e per ricovero di animali da cortile).

Il CTU non ha riscontrato, quindi, una corrispondenza fra lo stato attuale e quanto rappresentato e depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona - Ufficio Provinciale-Territorio-Servizi Catastali. Occorre regolarizzare la pratica edilizia e successivamente provvedere all'aggiornamento catastale.

Situazione urbanistica

L'immobile è stato edificato in forza dei seguenti provvedimenti autorizzativi:

- Licenza edilizia n.10/1968

- Concessione edilizia n.65/1982

- Concessione edilizia n.01/1986

- Condono edilizio richiesta n.30/1986 – Concessione n.104/1990 (non ritirata dal richiedente)

- Concessione edilizia in sanatoria n.33/1996 (rich.n. 28/1995)

- Concessione edilizia n.07/2001 e agibilità 07/2002

- D.I.A. n.24/2002

Segnala il CTU che dal confronto degli elaborati catastali e la situazione reale si sono riscontrate diversità:

- Al Piano primo (sub6) si rileva una modifica sostanziale dei luoghi: nel corso del sopralluogo peritale sono risultati demoliti alcuni tramezzi e pertanto l'assetto dei vani residenziali sono variati rispetto a quanto autorizzato;

- fra il Piano seminterrato ed il Piano terra (sub4), sono presenti dei manufatti non autorizzati dal punto di vista edilizio-urbanistico: un pergolato, delle baracche e ripostigli per ricovero attrezzi e animali da cortile.

Di tale situazione il CTU ha rilevato la consistenza e ne ha riprodotto graficamente lo stato di fatto.

Occorre, (poiché possibile e rientrante nelle attuali Norme e Leggi vigenti) regolarizzare dal punto di vista edilizio-urbanistico, presso il Comune di Monsano, con procedimento in sanatoria, aggiornando la rappresentazione dello stato dei luoghi così come al Catasto dei fabbricati, la situazione del Piano primo della residenza.

L'irregolarità rappresentata, per sua natura sanabile (Piano primo - residenziale), prevede per:

- La redazione della documentazione tecnica e la richiesta di regolarizzazione dei beni eseguiti, può prevedere una spesa indicativa di onorario professionale di Euro 1.500,00 (diconsi euromillecinquecento), comprensivi di Oneri previdenziali e IVA al 22%;
- Per eventuali oneri sanzionatori si può prevedere una spesa di circa 1.000,00 euro (diconsi milleeuro).

Per quanto riguarda invece il pergolato, tale manufatto, stando al CTU, sebbene sia stato costruito senza autorizzazione, è attualmente possibile legalizzarne l'irregolarità dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale. Tramite la presentazione della S.C.I.A. in sanatoria si può ottenere il risanamento dell'abuso edificatorio. Occorre procedere con redazione e consegna di pratica edilizia e relativo accatastamento presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE). Le procedure, implicano dei costi, presumibili, sintetizzati come segue:

- Sanzione comunale di importo di circa Euro 5.000,00;
- Pagamento oneri di urbanizzazione comunali di circa Euro 1.000,00;
- Sanzione Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE) di circa Euro 800,00;
- Compensi professionali per pratica edilizia comprensiva di documentazione tecnica, per richiesta della sanatoria circa Euro 2.500,00 (compresi oneri previdenziali e IVA);
- Relazione di asseverazione – interventi privi di rilevanza (ex Art.94-bis comma 1 lettera c) D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, Art. 2 L.R. 4 gennaio 2018, n.1) (per legittimazione statica), circa Euro 1.500,00(compresi oneri previdenziali e IVA);
- Accatastamento presso Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio (AdE), tramite procedura tipo mappale con appoggio punti fiduciali e procedura Variazione catastale con procedura DOCFA circa Euro 3.500,00 compresi oneri AdE, oneri previdenziali e IVA); per una spesa complessiva prevista di Euro 14.300,00

Relativamente infine agli accessori e tettoia (su rampa), a causa del loro volume e natura non è possibile regolarizzarne l'edificazione dal punto di vista edilizio-urbanistico e catastale.

Occorre procedere con attività demolitoria, previa istanza al S.U.E. del Comune di Monsano.

Si può procedere attraverso la presentazione della S.C.I.A. per demolizione. La procedura, implica dei costi presumibili, sintetizzati dal CTU come segue:

- Sanzione comunale di importo di circa Euro 1.100,00;
 - Lavori di demolizione, trasporto a discarica e conferimento rifiuti a impianto autorizzato di circa Euro 3.500,00 (compresa IVA);
 - compensi professionali per pratica edilizia comprensivi di documentazione tecnica, per richiesta demolizione manufatti di circa Euro 2.000,00 (compresi oneri previdenziali e IVA);
- per una spesa complessiva prevista di Euro 4.600,00.

Dei suddetti costi di regolarizzazione il CTU ha già tenuto conto in sede di formazione del valore di stima e quindi del prezzo base.

Stato di occupazione

L'appartamento è occupato da familiari del soggetto esecutato con contratto di comodato non opponibile alla procedura esecutiva.

Attestato di prestazione energetica

Esiste APE, Classe Energetica Globale G, valido alle condizioni attuali fino al 20/12/2034

Prezzo base: € 101.000,00 (Euro centounomila/00);

Offerta minima: € 75.750,00 (Euro settantacinquemilasettecentocinquanta/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (Euro duemila/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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro

le ore 12:00 del giorno 04/06/2025, 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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'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 minorenni, copia del documento d'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) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a **"TRIB AN CUST 111 ANNO 2024"** al seguente **IBAN: IT64B0103021200000001011024**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 111/2024 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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 saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/06/2025 al 12/06/2025, 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).

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 al pagamento delle 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 "TRIB AN CUST 111 ANNO 2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) 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. Emanuela Cortucci, Via Pasquinelli 2/a, 60035 Jesi (Tel.: 0731212782; Fax: 0731212797; Mail: emanuela@avvocatocortucci.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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 bakeka.it, subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram).

Jesi lì, 26/03/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuela Cortucci