

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Lorenzo Mencarelli** (C.F. MNCLNZ70A13I608E), nominato Professionista Delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18.4.2023 nel procedimento esecutivo n. **112/2022 R.G. Es. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **14 Novembre 2024, a partire dalle ore 9.30**, si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

Si premette che l'accorpamento dei lotti in vendita, per effetto di Ordinanze G.E. del 18.4.2023 e del 17.5.2023, ha subito una modifica rispetto quello indicato nella relazione di stima dell'EdG (Esperto del Giudice), allegata al presente avviso di vendita; inoltre, il regime fiscale di trasferimento di tutti i Lotti in vendita non è I.V.A., come successivamente chiarito dal medesimo Esperto.

LOTTO 1 – Descrizione (beni n. 1, 2, 8, 9, 10).

Bene 1.

Proprietà per l'intero (1/1) di un appartamento ubicato in Offagna (AN), Via Pago n. 6. Fabbricato extra – urbano da cielo a terra costituito da una casa unifamiliare con annessa corte privata. La casa si sviluppa su piano terra e primo, grotta al piano seminterrato, attigua cantina al piano terra.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal cancello che affaccia su Via Pago, Ovest, come meglio descritto nella relazione tecnica redatta dall'EdG, allegata al presente avviso di vendita.

E' presente una piscina e, nello spigolo Nord-Ovest, un annesso esterno, ubicati all'interno del bene n. 10.

Facilità e possibilità di parcheggio. Il centro storico di Offagna è a pochi chilometri.

Il fabbricato è stato ristrutturato nel 1963.

Esiste il certificato energetico/APE redatto dal CTU (classe energetica "G"). Non esiste in atti la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Per la migliore descrizione del bene e dello stato conservativo, parti interne e esterne, si rimanda alla relazione di stima, allegata al presente avviso di vendita.

Bene n. 2.

Proprietà per l'intero (1/1) di un garage ubicato a Offagna, Via Pago altezza civico n. 6.

Autorimessa costituita da manufatto mono piano da cielo a terra, edificato su un lotto di terreno, descritto in perizia come Bene n. 10. Il garage si sviluppa su un piano fuori terra, copertura a capanna.

L'accesso all'immobile avviene dal cancello di proprietà dell'esecutato, su un lotto di terreno distinto al Catasto Terreni del Comune di Offagna al Fg. 4, mapp. 753, denominato in perizia Bene n. 10, con affaccio su Via Pago, ad Ovest.

Non esiste in atti la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Per la migliore descrizione del bene e dello stato conservativo, si rimanda alla relazione di stima, allegata al presente avviso di vendita.

Bene n. 8.

Proprietà per l'intero (1/1) di Terreno ubicato a Offagna (AN), Via Pago.
Lotto di terreno agricolo della superficie catastale di are 3 ca 69, il cui accesso avviene da Via Pago, attraverso altre proprietà e comunque confina con i mappali 159 e 753, oggetto della presente vendita.

Bene n. 9.

Proprietà per l'intero (1/1) di Terreno ubicato a Offagna (AN), Via Pago.
Lotto di terreno agricolo della superficie catastale di are 6 ca 62, il cui accesso avviene da Via Pago, attraverso altre proprietà e comunque confina con i mappali nrr. 159 e 753, oggetto della presente vendita.

Bene n. 10.

Proprietà per l'intero (1/1) di Terreno ubicato a Offagna (AN), Via Pago altezza civico n. 6.
Lotto di terreno agricolo, superficie catastale di ha 01 are 15 ca 00 (porzione AA) e 49 are 07 ca (porzione AB), il cui accesso avviene da Via Pago, dal cancello, civico n. 6, Ovest.
Per la migliore descrizione si rimanda alla relazione tecnica, allegata al presente avviso di vendita.

Dati catastali.

Unità immobiliari identificate come segue.

Bene n. 1.

Catasto Fabbricati del Comune di Offagna (AN), indirizzo Via Pago, Foglio n. 4, particella n. 157, Cat. A/3, classe 3, cons. vani 11,5, superficie catastale totale 248 mq., rendita cat. Euro 593,93, Piano S1 - T - 1.

Bene n. 2.

Catasto Fabbricati del Comune di Offagna (AN), indirizzo Via Pago SNC, Foglio n. 4, particella n. 860, Cat. D/10, rendita Euro 102,00, Piano T.

Bene n. 8.

Catasto Terreni del Comune di Offagna (AN) Foglio n. 4, particella n. 160, qualità canneto, classe 2, consistenza 0 ha 3 are 69 ca, reddito dominicale Euro 0,86 e reddito agrario Euro 0,57;

Bene n. 9.

Catasto Terreni del Comune di Offagna (AN) Foglio n. 4, particella n. 159, qualità Uliveto, classe U, consistenza 0ha 6are 62ca, reddito dominicale Euro 2,91 e reddito agrario Euro 3,59;

Bene n. 10.

Catasto terreni del Comune di Offagna (AN) Foglio n. 4, particella n. 753, porz. AA, qualità Oliveto, consistenza 1ha 15are 00ca, cl. U, reddito dominicale Euro 50,48, reddito agrario Euro

62,36; porz. AB, qualità seminativo arborato, cl. 6, consistenza 49are 7ca, r.d. Euro 10,14 e r.a. Euro 16,47.

Confini

Bene n. 1. Confini da nord ed in senso orario, confina, su tutti e quattro i lati, con un lotto di terreno sempre oggetto di vendita distinti al C.T. Comune di Offagna al Fg. 4, mapp. 753, descritto al Bene n. 10, salvi altri e più esatti confini.

Bene n. 2. Confini da nord ed in senso orario, confina, su tutti e quattro i lati, con un lotto di terreno sempre oggetto di vendita distinti al C.T. Comune di Offagna al Fg. 4, mapp. 753, salvi altri e più esatti confini.

Bene n. 8.

Confina con Via Pago, terreni al Foglio n. 4, mappali nr. 753 e 159, oggetto della presente vendita, salvi altri e più esatti confini.

Bene n. 9.

Confina con terreni di cui al Foglio n. 4, mappali nrr. 753, 160, oggetto della presente vendita.

Bene n. 10. Confini da nord ed in senso orario, confina con Via Pago, mappali 135 (altra proprietà), mappali n. 94, 160 (oggetto presente avviso di vendita), 159 (oggetto presente avviso di vendita), salvi altri e più esatti confini.

Per la migliore individuazione dei confini, in relazione ai suddetti beni, facenti parte del Lotto n. 1, si rimanda all'estratto di mappa catastale, allegato al presente avviso di vendita.

Parti comuni.

Beni n. 1, 2, 8, 9 e 10.

Non risultano in atti parti comuni.

Corrispondenza catastale.

Bene 1. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. Nella relazione tecnica di stima viene segnalato che il Bene n. 1 è accatastato come A/3, in realtà, agli atti comunali c'è richiesta di condono, con cambio d'uso da casa colonica a civile abitazione ma l'*iter* non è concluso.

Bene n. 2. Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. L'EdG segnala un'imprecisione nel nominativo dell'esecutato nella visura catastale e che la licenza di costruire in Comune è rilasciata per autorimessa di pertinenza del Bene n. 1, oggetto di perizia mentre l'immobile risulta accatastato come D/10, fabbricato rurale, pur non avendone le caratteristiche.

Beni nrr. 8, 9 e 10.

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

Normativa urbanistica e regolarità edilizia.

Bene n. 1.

Immobile non risulta regolare per la L. 47/85. La costruzione è antecedente al 1.9.1967. L'immobile non risulta agibile.

Fabbricato ristrutturato in forza di Licenza di costruzione n. 11/68 del 12.6.1968 - sistemazione e rafforzamento Casa Colonica. Mai richiesta l'agibilità.

Autorizzazione Genio civile progetto n. 512/67 prot. n. 10057 del 30.5.1968 – costruzione di una tettoia e di una capanna in muratura.

Richiesta di Condonò edilizio L 47/85 - prot. 3132 dell'1.10.1986. L'EdG dà atto di non avere rinvenuto la concessione edilizia in sanatoria, né fu chiesta l'agibilità; l'iter non sembra concluso.

Progetto Garage (bene 2) su lotto terreno descritto al bene 10 a servizio esclusivo del fondo (poi autorimessa di pertinenza dell'abitazione di cui al bene n. 1) Fg. 4, mapp. 158 (ora 753) prot. 747 del 29.3.1982 - pratica n. 5-82-1 - concessione n. 6 del 29.6.1983.

Richiesta autorizzazione di abitabilità n. 2882 del 5.10.1985: non rilasciata.

Regione Marche prot. m. 6888 del 21.7.1983 progetto n. 728/1983 del 18.3.1983 . verbale collaudo del 20.3.1984 – collaudo n. 592/83 del 27.3.1984.

Certificazione rispondenza alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica – prot. n. 2507/2506 del 2.7.1984.

Realizzazione di una piscina prefabbricata, fuori terra. L'EdG precisa che agli atti non risulta il modulo della richiesta e la concessione edilizia, avendo però rinvenuto alcune missive tra proprietario e Comune anche con l'Ente Regione Marche, Ufficio di Protezione Bellezze Naturali e un foglio che richiama il parere favorevole della commissione edilizia ed esiste un foglio con timbro del Comune.

Richiesta integrazioni documentali della Regione Marche – Urbanistica Ufficio protezione bellezze naturali prot. 2060 in data 8.6.1990. Con nota prot. 2480 del 5.7.1990, non essendo l'area sottoposta a vincoli paesaggistici, la pratica e il suo nulla osta sono tornati di competenza del Comune di Offagna che non ha concluso l'iter.

L'EdG afferma che, con dagli atti a disposizione in Comune, l'immobile risulta legittimo, come casa colonica, concessione del 1968, anche se neanche allora fu chiesta l'agibilità. La casa colonica rappresentata nel progetto in Comune non rappresenta l'effettivo stato dei luoghi, per alcune difformità, come segnalato nella relazione di stima.



La richiesta di condono del 1986 rappresenta la situazione dello stato dei luoghi con la richiesta di cambio di uso a civile abitazione della casa colonica: è necessario portare a termine l'iter del condono e richiedere l'agibilità.

Nel condono si regolarizzava il cambio d'uso a civile abitazione della casa, tettoia, l'ampliamento, purché minimo, della cantina al piano terra, la grotta al piano seminterrato e l'annesso esterno, nello spigolo Nord – Ovest della casa. L'iter non fu concluso.

La piscina è stata costruita in modo difforme rispetto al progetto depositato agli atti e andrà sanata, se sanabile.

L'annesso, esterno, nello spigolo Nord- Ovest della casa, fu oggetto di richiesta di condono nel 1986 e qualora l'iter non verrà portato positivamente a termine, dovrà essere demolito.

Si rinvia alla relazione di stima per la migliore descrizione del profilo edilizio – urbanistico.

Bene n. 2.

La costruzione non è antecedente al 1.9.1967. L'immobile non risulta agibile.

Progetto Autorimessa (in atti risulta scritto "Annesso Rustico", cancellato a pena e corretto con "garage") a servizio esclusivo del fondo Fg. 4, mapp. 158 (ora 753) prot. 747 del 29.3.1982 - pratica 5 – 82 – 1 – concessione per autorimessa n. 6 del 29.6.1983.

Richiesta autorizzazione di abitabilità n. 2882 del 5.10.1985: non rilasciata.

Regione Marche prot. n. 6888 del 21.7.1983 progetto n. 728/1983 del 18.3.1983 - verbale collaudo del 20.3.1984 – collaudo n. 592/83 del 27.3.1984.

Certificazione rispondenza alle vigenti norme per l'edilizia in zona sismica – prot. n. 2507/2506 del 2.7.1984.

Non può essere accatastato come D/10, fabbricato rurale, non avendone le caratteristiche di ruralità.

L'EdG segnala difformità volumetriche, da sanare, ove sanabili.

Il bene n. 2 è pertinenza del bene n. 1.

Si rinvia alla relazione di stima per la migliore descrizione del profilo edilizio – urbanistico.

Bene nrr. 8, 9 e 10.

Per la destinazione urbanistica dei terreni (agricola) si rimanda al certificato di destinazione urbanistica aggiornato, rilasciato dal Comune di Offagna in data 18.3.2024 (indicata per errore materiale 18.3.2023), giusta istanza prot.1573 del 12.3.2024, allegato al presente avviso di vendita.

Norme comuni ai beni di cui al Lotto 1.

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

Stato di occupazione di tutti i beni di cui al Lotto 1.

I beni sono liberi.

Disponibilità dei beni di cui al Lotto 1.

Non risultano titoli locativi di godimento opponibili alla procedura.

Regime fiscale di trasferimento.

La vendita di tutti i beni di cui al Lotto 1 **non è soggetta a IVA**, come successivamente chiarito dallo stesso EdG.

Formalità pregiudizievoli (non cancellate), comuni a tutti i beni di cui al Lotto n. 1.

Ipoteca volontaria a garanzia mutuo fondiario di Euro 2.000.000,00 iscritta il 15.12.2003 al nr. 26752 R.G. e nr. 5928 R.P. a garanzia di somma di Euro 1.000.000,00: formalità cancellabile.

Ipoteca giudiziale iscritta il 2.5.2017 al nr. 8046 R.G. e 1284 R.P.. di Euro 200.000,00: formalità cancellabile.

Ipoteca giudiziale iscritta il 22.6.2018 al nr. 11666 R.G. e 1753 R.P. di Euro 400.000,00: formalità cancellabile.

Pignoramento immobiliare trascritto il 12.5.2022 al n. 11604 R.G. e 7539 R.P.: formalità cancellabile.

Ipoteca in rinnovazione (*derivante da ipoteca volontaria per mutuo fondiario, formalità di riferimento: iscrizione n. 5928 del 2003 di Euro 2.000.000,00*) iscritta il 27.10.2023 al nr. 23591 RG e 3022 RP: formalità cancellabile.

Prezzo base: € 184.481,00 (Euro centoottantaquattromilaquattrocentoottantuno/00).

Offerta minima: € 138.361,00 (Euro centotrentottomilatrecentosessantuno/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

Inizio gara: 14.11.2024, ore 9.30.

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.

= = =

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

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 13 Novembre 2024** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. **112/2022 R.G.E.** al seguente **IBAN:**

IT18H 01030 21300 000001723047, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n. 112/2022 R.G.E., Lotto n. 1, 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 14.11.2024 al giorno 21.11.2024 e terminerà alle ore 12:00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

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

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

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 (e/o altra tassazione, se e in quanto dovuta), 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 indicatogli 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 alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 112/2022 R.E. Lotto 1"; 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.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il **Custode giudiziario, Avv. Martina Zambelli**, con Studio a Senigallia (AN), Via della Marina n.2/11, C.F. **ZMB MTN 89M48 E388Z (tel. 071 / 0972686 – 339 / 6076480)** mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo Studio del **Professionista delegato, Avv. Lorenzo Mencarelli**, in Senigallia (AN) Piazza Doria, 8 (Tel.: **071 / 65701**).

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31

- telefono: 0586/20141

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Corriere Adriatico".

Ancona, li 30.7.2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Lorenzo Mencarelli)

