

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

R.G.: 269/21

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

Il sottoscritto Avv. Simone Molinelli, CF: MLNSMN71P28D451B, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.01.2023, nel procedimento esecutivo n. R.E. 269/21, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30.01.2025 alle ore 10.00** 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".

LOTTO 1

beni n.1 e n.2 – Abitazione, cantina e garage (foglio 169 particella 145, sub 1 – 2) perizia Ing.

Palandrani Novella

Diritti di proprietà sull'intera quota, categoria residenziale, di un appartamento, una cantina e di un garage ubicati in Fabriano (AN) - Frazione Argignano - Bassano 4/A.

Trattasi di unità immobiliare (Fg.169, Part.145, Sub.1, cat.A/4, cl.4, vani 6, sup. catastale 117 mq. Rendita €.187,02) sita al al piano terra e piano primo, oltre che al piano interrato di un edificio destinato a civile abitazione e ubicato presso la frazione Argignano - Bassano 4/A.

L'edificio è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967 è composto da due piani fuori terra ed un piano seminterrato.

Il fabbricato è ubicato in un piccolo borgo residenziale a carattere rurale, per raggiungere i principali servizi quali posta, generi alimentari o farmacia è necessario muoversi con i mezzi.

Nelle vicinanze dell'immobile è possibile parcheggiare gratuitamente l'automobile.

L'appartamento in questione della superficie lorda di mq.108, costituito al piano terra da cucina-sala, una camera ed un bagno, al piano superiore sono presenti due camere ed un ripostiglio; al

piano interrato è presente una cantina (superficie lorda mq.59,91), un magazzino ed un piccolo pollaio antistante il magazzino.

L'appartamento dispone di una discreta qualità di finiture interne.

Il garage (Fg.169, Part.145, Sub.2, cat.C/6, cl.2, sup.catastale 9 mq, rendita €.15), dalla superficie lorda di mq.11,50, è stato realizzato antecedentemente all'anno 1967 è composto da un piano fuori terra. La vendita del lotto non è soggetta IVA.

L'immobile oggetto della procedura si presenta in discreto stato di conservazione.

Impianti: elettrico sotto traccia per l'abitazione, privo d'impianti il garage; per il riscaldamento degli ambienti sono presenti dei termoconvettori, è presente un camino, l'acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler, non è presente impianto a gas (la frazione non è raggiunta dalla fornitura), nella cucina è presente una bombola di metano che alimenta il piano cottura.

Gli immobili risultano liberi.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

Dal P.R.G. del Comune di Fabriano - Tavola 02, L'edificio ricade in zona E – Agricola ART. 29 N.T.A. (Zona agricola - E)

Bene n.2 – GARAGE

Dal P.R.G. del Comune di Fabriano - Tavola 02, L'edificio ricade in zona E – Agricola ART. 29 N.T.A. (Zona agricola – E)

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO

L'immobile 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. CONCESSIONE IN SANATORIA DEL 10/03/1992 N. 5691/0461;

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, cat.G

Così come comunicato dal Comune di Fabriano, non è stato possibile reperire un certificato di abitabilità dell'immobile oggetto di perizia.

BENE N.2 – GARAGE

L'immobile 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. Presso gli uffici del Comune di Fabriano non è stato possibile reperire alcuna documentazione urbanistiche relative al bene in oggetto.

Inoltre nell'atto di compravendita si riporta che l'immobile è stato costruito antecedentemente "al primo settembre 1967 e che successivamente l'immobile non è stato oggetto di interventi edilizi o di mutamenti di destinazione che avrebbero richiesto licenza o concessione o permesso di costruzione o autorizzazione".

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.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: €.24.060,00 (Euro ventiquattromilasessanta/00)

Offerta minima: €.18.045,00 (Euro diciottomilaquarantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €1.000,00 (euro mille)

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

LOTTO N.2

beni n.3, n.4, perizia Ing. Palandrani Novella, e n.1 perizia Arch. Sardella Paolo (Fg.169, Part. 80 – 81 - 107)

Il bene è costituito da tre terreni confinanti, siti nel Comune di Fabriano Frazione Argignano (Fg.169 Part. 80 – 81 - 107). I terreni si trovano in zona a tessuto agricolo (Zona E - agricola) ed hanno una morfologia di spiccata pendenza. L'immobile risulta libero.

La vendita non è soggetta ad IVA

Terreno particella 80 – mq.1.464, reddito dom.2,27 – reddito agr.2,27 – Seminativo, classe 3. Si riporta di seguito una descrizione sintetica di quanto riscontrato nel Certificato di Destinazione Urbanistica - Prot. n. N.0019612/2022 del 26/05/2022 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 26/05/2022. La destinazione urbanistica dell'area distinta al Catasto terreni del comune di Fabriano è la seguente: - PRG. Sottozona Zona Ea Articolo NTA 29.1 PRG. Versanti potenzialmente instabili Zona:ViVPI Art. NTA 39.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega al presente bene il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fabriano – N.0019612/2022 del 26/05/2022

terreno particella 81 - mq.1.556, reddito dom.2,01 – reddito agr.1,61 – Seminativo o arborato, classe 5. L'immobile risulta libero.

Si riporta di seguito una descrizione sintetica di quanto riscontrato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. N.0019612/2022 del 26/05/2022 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 26/05/2022. La destinazione urbanistica dell'area distinta al Catasto terreni del comune di Fabriano è la seguente: - PRG. Sottozona Zona Ea Articolo NTA 29.1 PRG. Versanti potenzialmente instabili Zona:ViVPI Art. NTA 39.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega al presente bene il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fabriano – N.0019612/2022 del 26/05/2022

terreno particella 107 - mq.3.400, reddito dom.6,15 – reddito agr.5,27 – Seminativo o arborato, classe 4. Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Argignano-Bassano. Appezamento di terreno agricolo di forma quadrangolare, posto in declivio, situato nel Comune di Fabriano, a metà strada tra le Frazioni di Argignano e Bassano.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 169, Part. 107, Qualità Seminativo arborato, l'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). L'immobile risulta libero.

Destinazione urbanistica: Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, il terreno è compreso in zona agricola Ea - art.29 delle NTA - ed è normato dalla L.R. 13 - 8 marzo 1990. Una porzione di bene ricade inoltre nella fascia di tutela dei corsi d'acqua zona ViCa- art.41 delle NTA -

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: €5.056,00 (Euro cinquemilacinquantasei/00)

Offerta minima: €3.792,00 (Euro tremilasettecentonovantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €1.000,00 (euro mille)

LOTTO N.3

beni n.6, n.7 e n.8 perizia Ing. Palandrani Novella – (Fg.169, part.594 – 595 – 596)

Il bene è costituito da terreno agricolo e due fatiscenti fabbricati insistenti su di esso, siti nel comune di Fabriano, Frazione Argignano – Bassano (Fg.169 – part.594 – 595 – 596).

All'interno del terreno identificato con la Particella 594 (mq.1.527, reddito dom.2,37 – reddito agr.2,37 – Seminativo, classe 3) sono riportate due particelle del Catasto Terreni (Part. 595, 596) le quali dovranno essere catastalmente soppresse per demolizione totale.

Il terreno si trova in zona a tessuto agricolo (Zona E - agricola) ed ha una morfologia di pendenza.

I due immobili, locali adibiti a magazzino (Fg.169, Part.595 e 596) sono al piano terra.

I fabbricati sono ubicati in un piccolo borgo residenziale a carattere rurale, per raggiungere i principali servizi quali posta, generi alimentari o farmacia è necessario muoversi con i mezzi.

Nelle vicinanze dell'immobile è possibile parcheggiare gratuitamente l'automobile.

Il locale in oggetto riversa in condizioni di degrado totale, tanto che non è stato possibile un reale accesso alla struttura ma solamente un sopralluogo esterno. L'immobile si trova a ridosso della scarpata prospiciente la strada comunale e risulta ormai quasi interamente inglobato dalla vegetazione; non è stato per tanto possibile accedere e vedere le specifiche caratteristiche costruttive e le finiture. L'immobile risulta libero.

Normativa urbanistica. Si riporta di seguito una descrizione sintetica di quanto riscontrato nel Certificato di Destinazione Urbanistica - Prot. n. N.0019612/2022 del 26/05/2022 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 26/05/2022. La destinazione urbanistica dell'area distinta al Catasto terreni del comune di Fabriano è la seguente: - PRG. Sottozona Zona Ea Articolo NTA 29.1 PRG. Versanti potenzialmente instabili Zona:ViVPI Art. NTA 39.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Si allega al presente bene il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fabriano – N.0019612/2022 del 26/05/2022

La particella 595, cat.C/2, cl.2, sup.33 mq, rendita €21,69. L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione

Normativa Urbanistica: Dal P.R.G. del Comune di Fabriano - Tavola 02, L'edificio ricade in zona E – Agricola ART. 29 N.T.A. (ZONA AGRICOLA - E)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta libero.

La particella 596, cat.C/2, cl.2, Sup.47 mq, rendita €30,37. L'immobile si presenta in pessimo stato di conservazione, è visibile un importante crollo di un lato della copertura.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal P.R.G. del Comune di Fabriano - Tavola 02, L'edificio ricade in zona E – Agricola ART. 29 N.T.A. (ZONA AGRICOLA - E)

REGOLARITÀ EDILIZIA

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta libero.

Nell'atto di compravendita avvenuto il 23 Luglio 2004 si fa riferimento, tra l'altro, alla particella del catasto terreni n. 88 (Poi convertita in Part. 594 - Variazione del 25/08/2011 Prat. n. AN182125 in atti dal 25/08/2011).

Il locale in oggetto si trova all'interno della Particella 594 (ex 88).

Nell'atto di compravendita non si fa in alcuna parte riferimento alla presenza di corpi di fabbrica presenti all'interno della Particella 88, per tanto tale immobile non risulta all'interno dell'atto notarile di compravendita dell'intera proprietà pignorata al creditore.

La vendita dei beni non è soggetta IVA.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: €1.035,00 (Euro milletrentacinque/00)

Offerta minima: €777,00 (Euro settecentosettantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €500,00 (euro cinquecento)

LOTTO N.4

bene n.5 perizia Ing. Palandrani Novella, (Fg.169, Part. 87)

Il bene è costituito da un terreno sito nel Comune di Fabriano Frazione Argignano, Fg.169 Part. 87, mq.1.158, reddito dom.0.60 – reddito agr.0,45 – Seminativo o arborato, classe 6.

Il terreno si trova in zona a tessuto agricolo (Zona E - agricola) ed ha una morfologia di spiccata pendenza. L'immobile risulta libero.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Normativa Urbanistica: Si riporta di seguito una descrizione sintetica di quanto riscontrato nel Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. N.0019612/2022 del 26/05/2022 rilasciato dal Comune di Fabriano in data 26/05/2022. La destinazione urbanistica dell'area distinta al Catasto terreni del comune di Fabriano è la seguente: - PRG. Sottozona Zona Ea Articolo NTA 29.1 PRG. Versanti potenzialmente instabili Zona:ViVPI Art. NTA 39.2

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Normativa Urbanistica: Si allega al presente bene il Certificato di Destinazione Urbanistica del Comune di Fabriano – N.0019612/2022 del 26/05/2022

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove

le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta libero.

Prezzo base: €.456,00 (Euro quattrocentocinquantasei/00)

Offerta minima: €.342,00 (Euro trecentoquarantadue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione minima: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: €.500,00 (euro cinquecento)

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 29.01.2025** (antecedente a quello dell'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, oltretutto utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.R.E.: **269/21** al seguente **IBAN: IT481 02008 21103 0001 0665 7316**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "**Proc. Esecutiva n.269/21 R.G.E., lotto n.____, 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 30.01.2025, ore 10.00, al 06.02.2025, 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, 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 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.269/21 R.G.E.**"; 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 custode Avv. Simone Calderigi, C.F.: CLDSMN71B25A271N - Tel.: 07153032 email: sicalde@libero.it , mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Simone Molinelli con studio in Fabriano, Via Le Moline 32/A (Tel.: 339 3952584; email: avv.simonemolinelli@gmail.com).

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.

Ancona, li 20.10.2024

Il Professionista Delegato

AVV. SIMONE MOLINELLI



AVV. SIMONE MOLINELLI
Via Le Moline 32/A - 60044 Fabriano (AN)
tel. +39 339 3952584
email: avv.simonemolinelli@gmail.com