

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Lorenza Scaravelli (C.F.: SCRLNZ65E49A271O) professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.05.2023 nel procedimento esecutivo **n. 146.2022**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/01/2025 alle ore 13:00** 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 UNICO

DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' PER 1/1 SITUATO AD ANCONA – FRAZIONE PATERNO N.83/B

BENE 1

Abitazione al piano terra di casa singola composta da zona giorno, cucina, due bagni, disimpegno, due camere, e ampio terrazzo di copertura al piano primo.

Completa il bene un giardino esterno di pertinenza, comune al garage pertinenziale, di circa 2200mq.

Si specifica che il giardino ha in parte elevata pendenza, è in parte terrazzato, in parte è lastricato per consentire l'accesso carrabile dalla soprastante strada.

BENE 2

Garage posto al piano seminterrato in casa singola, composto da vano garage e retrostante vano centrale termica.

Completa il bene un giardino esterno di pertinenza, comune all'abitazione, di circa 2200mq.

Si specifica inoltre che il garage è stato valutato dallo stimatore con i criteri utilizzati per valutare l'appartamento in quanto possiede finiture interno di tipo civile di pregio.

Nella valutazione complessiva del lotto, espressi nel prosieguo del presente bando di vendita, viene pertanto riportata la detrazione di costo per la sanatoria del cambio di destinazione d'uso.

DATI CATASTALI

NCEU del Comune di Ancona:

BENE 1

Fg 87, Part. 396, sub 3, Cat. A/3, Cl.6, 7 vani, superficie convenzionale 232,68 mq, Rendita € 650,74;

BENE 2

Fg.87, part. 396, sub 4, Cat.C/6. Cl.1, superficie catastali 70 mq, rendita € 285,60.

CONFINI

BENE 1

L'immobile e corte circostante confina con altre proprietà a sudovest, ad est e a nord, stessa ditta all'interno del fabbricato, salvi se altri.

BENE 2

L'immobile e corte circostante confina con altre proprietà a sudovest, ad est e a nord, stessa ditta all'interno del fabbricato, salvi se altri.

STATO CONSERVATIVO

BENE 1

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo più che buono.

Esso è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo, generatore installato in locale centrale termica, e terminali di distribuzione del calore del tipo a radiatori in ghisa, installati sulle pareti esterne.

I pavimenti risultano in ottimo stato conservativo.

L'impianto elettrico è presente dappertutto e funzionante.

Non risulta la certificazione di conformità relativa agli impianti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda è ugualmente perfettamente funzionante.

Risultano presenti all'interno della camera, e su alcuni lati del prospetto esterno dei segni di cedimento fondale.

Tali segni, per numero e dimensioni, non sono oggi in quantità da richiedere un immediato intervento; tuttavia il costo dell'immobile è stato opportunamente pesato per tenere conto di un futuro intervento di rafforzamento fondale.

BENE 2

L'immobile risulta globalmente in stato conservativo più che buono.

Esso è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo, generatore installato in locale centrale termica, e terminali di distribuzione del calore del tipo a radiatori in ghisa, installati sulle pareti esterne.

I pavimenti risultano in ottimo stato conservativo.

L'impianto elettrico è presente dappertutto e funzionante. Non risulta la certificazione di conformità relativa

agli impianti.

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda è ugualmente perfettamente funzionante.

Risultano presenti su alcuni lati del prospetto esterno dei segni di cedimento fondale.

Tali segni, per numero e dimensioni, non sono oggi in quantità da richiedere un immediato intervento; tuttavia il costo dell'immobile è stato opportunamente pesato per tenere conto di un futuro intervento di rafforzamento fondale.

PARTI COMUNI

Sia per il BENE 1 che per il BENE 2 sono comuni agli immobili di cui ai sub.3 e 4 la corte esterna, nonché la struttura del fabbricato entro il quale sono situati entrambi.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Per entrambi i BENI 1 e 2 non risultano servitù, cessioni d'uso o di cubatura, o altre limitazioni d'uso per l'immobile oggetto di stima

CONFINI

L'immobile e corte circostante confina con xxx a sudovest, xxx ad est e a nord, stessa ditta all'interno del fabbricato, salvi se altri. **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

BENE 1

L'immobile risulta globalmente in buono stato conservativo.

La struttura dell'immobile è presumibilmente in muratura portante, con fondazioni non visibili ma presumibilmente realizzate con grigliato di travi e pilastri di cls armato.

L'ampliamento ad uso ingresso risulta realizzato in cls armato, con tamponature in tompagni.

L'immobile è prevalentemente esposto verso sud.

I solai, compreso quello piano di copertura, sono presumibilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo calpestabile, rivestito con piastrelle di gres porcellanato.

L'edificio è esternamente intonacato con finitura civile, e successivamente tinteggiato.

L'appartamento è internamente intonacato con intonaco civile e finitura liscia, e tinteggiato. Bagni e cucina sono dotati di rivestimenti di ceramica delle pareti.

Il bagno maggiore è inoltre dotato di vasca da bagno artigianale realizzata con rivestimento tipo mosaico interno, di dimensioni circa 135x135cm.

La pavimentazione dell'immobile è in parquet in tutti i vani, esclusi i bagni e la cucina; lo stato conservativo dei pavimenti è ottimo.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, coeve con il fabbricato, ed in stato conservativo ottimo.

La scala di accesso alla copertura è ugualmente rivestita in gres porcellanato.

E' inoltre presente una scala esterna in acciaio, a chiocciola, che consente l'accesso alla copertura direttamente dal giardino.

La porta di ingresso alla proprietà è del tipo a cancello scorrevole telecomandato; gli accessi all'immobile avvengono con porte vetrate dotate di serrande esterne in acciaio, mentre le porte interne sono in legno tamburato del tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile a serranda, in acciaio, ad azionamento elettrico, le finestre sono in metallo a taglio termico, tutte con vetro doppio del tipo 4-20-4, in ottimo stato conservativo.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia a 230V, che è presente dappertutto, e funzionante.

Non si ha notizia di certificazioni relative agli impianti.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, con generatore installato nel locale centrale termica, e terminali di distribuzione del calore del tipo a radiatori in ghisa, installati sulle pareti esterne.

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda è ugualmente funzionante, con il generatore di calore che produce anche acqua calda sanitaria.

Non sono presenti l'impianto di climatizzazione, mentre è presente l'impianto di allarme.

Sono presenti posti auto non segnalati sull'area pianeggiante antistante l'ingresso carrabile.

Si specifica inoltre che sono state rinvenute lesioni leggere su alcune murature perimetrali, e su alcuni fondelli divisorii, prevalentemente su elementi orientati in direzione nord-sud, dovuti ad un cedimento fondale.

L'edificio è infatti realizzato su porzione di collina in forte pendenza, con profondità di imposta fondale non nota.

Le lesioni non assumevano, alla data del sopralluogo, estensione e profondità tali da evidenziare pericolo per gli occupanti, tuttavia, essendo la dinamica del cedimento ancora alle fasi iniziali, si ritiene necessario intervenire per porre in essere un'opera di sostegno fondale lato sud, realizzata in ipotesi mediante una palancolata, in grado di arrestare il cedimento stesso, andando ad ancorare la struttura sulla porzione di terreno più profonda e stabile.

Il costo di realizzazione di tale opera viene quantificato nella stima del lotto, e detratto dal valore di stima complessivo.

BENE 2

L'immobile risulta globalmente in ottimo stato conservativo, con finiture interne di tipo residenziale, e di pregio, pur con destinazione d'uso garage.

La struttura dell'immobile è presumibilmente in muratura portante, con fondazioni non visibili ma presumibilmente realizzate con grigliato di travi e pilastri di cls armato.

L'ampliamento ad uso ingresso risulta realizzato in cls armato, con tamponature in tompani.

L'immobile è prevalentemente esposto verso sud.

I solai, compreso quello piano di copertura, sono presumibilmente realizzati con struttura portante in laterocemento.

La copertura dell'edificio è del tipo a terrazzo calpestabile, rivestito con piastrelle di gres porcellanato.

L'edificio è esternamente intonacato con finitura civile, e successivamente tinteggiato.

Il garage è internamente intonacato con intonaco civile e finitura liscia, e tinteggiato. E' presente un bagno, dotato di rivestimenti di ceramica delle pareti.

La pavimentazione dell'immobile è in parquet in tutti i vani, escluso il bagno; lo stato conservativo dei pavimenti è ottimo.

L'immobile è collegato con scala interna al soprastante appartamento.

La porta di ingresso alla proprietà è del tipo a cancello scorrevole telecomandato; gli accessi all'immobile avvengono con porte vetrate dotate di serrande esterne in acciaio, mentre le porte interne sono in legno tamburato del tipo ad anta battente.

Gli infissi esterni sono del tipo avvolgibile a serranda, in acciaio, ad azionamento elettrico, le finestre sono in metallo a taglio termico, tutte con vetro doppio del tipo 4-20-4, in ottimo stato conservativo.

Il bene è dotato di impianto elettrico del tipo sotto traccia a 230V, che è presente dappertutto, e funzionante, sotto unico contatore del soprastante appartamento.

Non si ha notizia di certificazioni relative agli impianti.

Il bene è stato collegato al soprastante impianto di riscaldamento di tipo autonomo, con generatore installato nel locale centrale termica, e terminali di distribuzione del calore del tipo a radiatori in ghisa, installati sulle pareti esterne.

L'impianto di distribuzione dell'acqua calda e fredda è ugualmente funzionante, con il generatore di calore che produce anche acqua calda sanitaria.

Non sono presenti l'impianto di climatizzazione, mentre è presente l'impianto di allarme.

Sono presenti posti auto non segnalati sull'area pianeggiante antistante l'ingresso carrabile.

Si specifica inoltre che sono state rinvenute lesioni leggere su alcune murature perimetrali, e su alcuni fondelli divisorii, prevalentemente su elementi orientati in direzione nord-sud, dovuti ad un cedimento fondale.

L'edificio è infatti realizzato su porzione di collina in forte pendenza, con profondità di imposta fondale non nota. Le lesioni non assumevano, alla data del sopralluogo, estensione e profondità tali da evidenziare pericolo per gli occupanti, tuttavia, essendo la dinamica del cedimento ancora alle fasi iniziali, si ritiene necessario intervenire per porre in essere un'opera di sostegno fondale lato sud, realizzata in ipotesi mediante una palancoata, in grado di arrestare il cedimento stesso, andando ad ancorare la struttura sulla porzione di terreno più profonda e stabile.

Il costo di realizzazione di tale opera viene quantificato nella stima del lotto, e detratto dal valore di stima complessivo.

STATO DI OCCUPAZIONE

Da quanto dichiarato l'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia e verrà liberato con il deposito del decreto di trasferimento.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE 1

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge l'edificio è definita "Zona delle emergenze botaniche da recuperare".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.78 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti,

destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti, U1/2 (abitazioni collettive), U2/1 (abitazioni agricole), U2/2 (fabbricati di servizio e rimesse).

Gli interventi prevedono, per gli immobili non censiti secondo la legenda del PRG, come quello in esame, l'applicazione dell'art.72 punto 15, che prevede la tipologia CPI12 - Risanamento conservativo degli edifici extraurbani, o alternativamente la valutazione dell'intervento da parte della commissione edilizia secondo una scheda di valutazione proposta dal proprietario o redatta dall'ufficio.

BENE 2

Lo strumento urbanistico vigente è stato approvato con DGR 5841 del 28/12/1993.

L'area su cui sorge l'edificio è definita "Zona delle emergenze botaniche da recuperare".

Urbanisticamente l'immobile ricade all'interno del Piano Regolatore Generale, pubblicato al seguente link del sito istituzionale: <https://www.comuneancona.it/p-r-g-vigente/>

Le regole urbanistiche sono indicate all'art.78 delle NTA.

Per tale ambito è prevista una superficie utile massima uguale all'esistente, o in alternativa, il volume uguale all'esistente, con altezza massima dei fabbricati pari a quelli circostanti, destinazioni d'uso U1/1 (abitazioni) limitato ai soli immobili esistenti, U1/2 (abitazioni collettive), U2/1 (abitazioni agricole), U2/2 (fabbricati di servizio e rimesse).

Gli interventi prevedono, per gli immobili non censiti secondo la legenda del PRG, come quello in esame, l'applicazione dell'art.72 punto 15, che prevede la tipologia CPI12 - Risanamento conservativo degli edifici extraurbani, o alternativamente la valutazione dell'intervento da parte della commissione edilizia secondo una scheda di valutazione proposta dal proprietario o redatta dall'ufficio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE 1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da accesso agli atti presso il comune di Ancona si è reperito una concessione edilizia in Sanatoria n.1008/92 del 15/09/1992, a nome di precedente proprietario, correttamente rilasciata.

Si specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde volumetricamente nè planimetricamente allo stato attuale.

Le modifiche riscontrate riguardano la presenza del volume aggiuntivo costituito dal vano scale per l'accesso al piano seminterrato, del sottoscala quale prosecuzione del bagno al piano terra, e il volume aggiuntivo ad uso Inoltre il balcone del piano terra con relativa scala di accesso al terrazzo di copertura, sono stati modificati successivamente al condono, senza alcun titolo.

La distribuzione interna dei locali risulta circa conforme al piano terra, a meno di alcuni fondelli, del sottoscala e del vano scale, mentre al piano seminterrato sono stati realizzati locali di maggiore volumetria rispetto a quanto assentito nel Condono Edilizio, e con destinazione d'uso abitativa invece che residenziale.

Le finestre presenti non corrispondono, se non in minima parte al progetto assentito; le persiane esterne sono state sostituite con serrande in metallo, le finestre e portefinestre risultano tutte di dimensioni maggiori rispetto alla situazione della sanatoria, visibile anche dalla succinta relazione fotografica ad essa allegata.

Stante la situazione in tale maniera, risulta necessario presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria, e contemporaneamente verificare la funzionalità strutturale del fabbricato alla luce delle nuove aperture realizzate.

Non è certa la rilasciabilità del permesso, che va verificata alla luce della volumetria residua del terreno, e pertanto si stima la demolizione del vano scala aggiunto, e del sottoscala.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, si valuta la sanzione ai sensi dell'art.34 D.P.R. 380/2001.

Il costo puramente estimativo, per la regolarizzazione strutturale ed urbanistica, comprensivo di spese tecniche, opere di demolizione parziale e ripristino, sanzioni e oneri per il rilascio della sanatoria è stato indicato dallo stimatore nella sua perizia in circa 50.000€.

Tale costo comprende la regolarizzazione dell'intero lotto.

BENE 2

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Da accesso agli atti presso il comune di Ancona si è reperito una concessione edilizia in Sanatoria n.1008/92 del 15/09/1992, a nome di precedente proprietario, correttamente rilasciata.

Si specifica che lo stato dei luoghi non corrisponde volumetricamente nè planimetricamente allo stato attuale.

Le modifiche riscontrate riguardano la presenza del volume aggiuntivo costituito dal vano scale per l'accesso al piano seminterrato, del sottoscala quale prosecuzione del bagno al piano terra, e il volume aggiuntivo ad uso centrale termica, non presenti nella sanatoria.

Inoltre il balcone del piano terra con relativa scala di accesso al terrazzo di copertura, sono stati modificati successivamente al condono, senza alcun titolo.

La distribuzione interna dei locali risulta circa conforme al piano terra, a meno di alcuni fondelli, del sottoscala e del vano scale, mentre al piano seminterrato sono stati realizzati locali di maggiore volumetria rispetto a quanto assentito nel Condono Edilizio, e con destinazione d'uso abitativa invece che residenziale.

Le finestre presenti non corrispondono, se non in minima parte al progetto assentito; le persiane esterne sono state sostituite con serrande in metallo, le finestre e portefinestre risultano tutte di dimensioni maggiori rispetto alla situazione della sanatoria, visibile anche dalla succinta relazione fotografica ad essa allegata.

Stante la situazione in tale maniera, risulta necessario presentare richiesta di permesso di costruire in sanatoria, e contemporaneamente verificare la funzionalità strutturale del fabbricato alla luce delle nuove aperture realizzate.

Non è certa la rilasciabilità del permesso, che va verificata alla luce della volumetria residua del terreno, e pertanto si stima la demolizione del vano scala aggiunto, e del sottoscala.

Per quanto riguarda il cambio di destinazione d'uso del piano seminterrato, si valuta la sanzione ai sensi dell'art.34 D.P.R. 380/2001.

Il costo puramente estimativo, per la regolarizzazione strutturale ed urbanistica, comprensivo di spese tecniche, opere di demolizione parziale e ripristino, sanzioni e oneri per il rilascio della sanatoria è stato indicato dallo stimatore in circa 50.000€.

Tale costo comprende la regolarizzazione dell'intero lotto.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Il certificato energetico dell'immobile / APE redatto dallo stimatore ha individuato la classe energetica "G".

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non vi sono oneri o vincoli condominiali trattandosi di un villino.

FORMALITA'

- ISCRIZIONE del 31/03/2008 - Registro Particolare 1627 Registro Generale 8278 Pubblico ufficiale STACCO ROBERTO Repertorio 194626/40579 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 1566 Registro Generale 11872 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1878/319 del 31/05/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO;
- TRASCRIZIONE del 06/07/2022 - Registro Particolare 11242 Registro Generale 17230 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI ANCONA Repertorio 2606 del 04/07/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La cancellazione delle suddette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 208.406/00 (Euro duecentoottomilaquattrocentosei/00)

Offerta minima: € 156.304,50 (Euro centocinquantaseimilatrecentoquattro/50) e pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00 (euro tremila).

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 29.01.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.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 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, esistente presso MPS S.p.A. ed intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.146/2022 al seguente IBAN **IT66L0103002600000064025006**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n.146/2022 R.G.E. 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 effettuate 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 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) ed IVA ove dovuta.

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. 146/2022 R.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 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 adottate 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. Eleonora Ulissi (071.202807 - eleonoraulissi@libero.it) del foro di Ancona mediante l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

E' possibile reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Lorenza Scaravelli del foro di Ancona con studio ivi sito in Piazza Roma n.13 (Tel.:071.202084; Fax:071.201352 – avvlorenzascaravelli@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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Il Corriere Adriatico":

Ancona, lì 19/11/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenza Scaravelli