

# **TRIBUNALE DI ANCONA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

La sottoscritta Avv. Laura Carnevali, C.F. CRNLRA88C70E388J, professionista delegata alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/9/2024 nel procedimento esecutivo **n. 26 / 2024 R.ES.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **16 gennaio 2025 a partire dalle ore 11:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni sua parte nelle consulenze estimative 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 del 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c..

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed

integrazioni di cui all'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.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

A carico del medesimo aggiudicatario saranno le spese relative al trasferimento dell'immobile, nonché quota parte del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, di cui all'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

### **LOTTO A**

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- abitazione di tipo civile contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato, foglio 32, particella 244 sub. 1 e sub. 2, piani T-1-2-3, categoria A/2;
- locale accessorio costituito da magazzino / locale di deposito, contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato, foglio 32, con la particella 433, piani T-1, categoria C/2.

Entrambi i succitati immobili sorgono sulla stessa corte nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

Si precisa che, salvo l'immobile identificato con la part. 244 sub.1 del foglio 32, per il sub 2 è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'ingresso principale dell'abitazione - posto nel lato lungo sud-ovest che si affaccia sulla corte comune - è identificato dal civico 47.

Nella perizia dell'esperto stimatore il subalterno 1 viene individuato come “Immobile A” e rappresenta un settore dell'intero stabile che si articola su tre piani fuori terra, oltre al piano terra, suddiviso come segue:

- al piano terra, dove oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano locali di servizio quali ripostiglio e cantina, superficie netta di circa 127 mq;
- al piano primo, superficie netta di circa 117 mq, si trovano la zona giorno dell'abitazione padronale (cucina, pranzo, soggiorno) oltre ad una camera e un locale servizi ed è presente una porticina di collegamento con il subalterno 2;

- al secondo piano, superficie netta di circa 129 mq, si trovano n° 4 camere padronali oltre ad un locale servizi e dei locali ripostiglio;
- al terzo piano sottotetto è utilizzato come soffitta - locale di sgombero, in quanto non abitabile, superficie netta di circa 129 mq.

L'impianto elettrico, è sottomurato e funzionante ma non rispetta le normative di sicurezza vigenti.

Il totale stato di abbandono ormai da molti anni e la mancanza di manutenzione hanno causato un progressivo decadimento dell'edificio che, allo stato attuale, risulta inabitabile.

L'altra parte dell'edificio principale, ossia il subalterno 2 è individuato in perizia come "Immobile B" e si sviluppa su tre livelli.

Il sub 2, risulta suddiviso come segue:

- al piano terra, superficie netta di circa 57 mq, oltre all'ingresso principale all'abitazione, si trovano due locali utilizzati come ripostiglio/sgombero e la scala per accedere al piano superiore;
- al primo piano, superficie netta di circa 57 mq, si trova la zona giorno dell'abitazione (cucina e ripostiglio) oltre ad una camera e dalla cucina si accede alla scalinata per salire al secondo piano. Inoltre sul pianerottolo di sbarco della scalinata si trova la porticina di collegamento con il subalterno 1;
- al secondo piano, superficie netta di circa 58 mq, si trovano n° 2 camere, un ampio disimpegno e un locale ripostiglio da cui si apre la porta di accesso alla scala per accedere al sottotetto, oltre ad un locale servizi e un piccolo bagno costruito esternamente con affaccio sulla corte esclusiva interna;
- al locale sottotetto, utilizzato come soffitta non è abitabile in quanto, viene utilizzato come locale di sgombero, ha superficie di circa 58 mq. Attualmente il predetto locale è inaccessibile in quanto la scala di collegamento risulta non sicura.

Anche il sub. 2 risulta in totale stato di abbandono da molti anni e la mancanza totale di manutenzione ha causato un progressivo decadimento. Risulta inabitabile.

L'immobile indentificato alla particella 244, essendo in totale stato di abbandono ed inabitabile è privo di certificazione energetica.

Completa il lotto di vendita A è il locale accessorio identificato al catasto fabbricati al foglio 32 part. 433 e classificato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), piano terra e primo, e denominato in perizia dall'esperto "Immobile C".

Il predetto edificio sorge a fianco all'immobile 244 da cui dista solamente pochi metri, al limite nord-ovest della corte.

Il piano terra è utilizzato come magazzino e locale di deposito, mentre l'ingresso al piano primo è attualmente inaccessibile.

Trattasi di un edificio che presenta caratteristiche costruttive molto modeste e con finiture tipiche di un'abitazione modesta e dove ancora una volta si riscontra un totale abbandono ormai da molti anni ed una mancanza totale di manutenzione che hanno causato un progressivo decadimento dell'immobile che risulta inaccessibile ed inabitabile.

Il predetto immobile accessorio non necessita di certificazione energetica.

Come evidenziato nell'elaborato peritale, pubblicato unitamente al presente avviso, la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale, pertanto non si ravvisano difformità urbanistico-catastali per gli immobili oggetto di pignoramento compresi nel lotto di vendita A.

Gli immobili compresi nel lotto A di vendita, secondo l'esperto stimatore, probabilmente sono stati edificati in data antecedente al 1967 e non sorgendo in un centro abitato, seppur privi di documentazione tecnica (nella specie la documentazione per verificare la conformità urbanistica ed edilizia degli immobili e/o le eventuali richieste di modifiche apportate agli edifici stessi) possono essere considerati regolari.

L'esperto stimatore non è riuscito a trovare nessuna documentazione che attesti l'abitabilità degli immobili oggetto del presente lotto, tuttavia essi non presentano le caratteristiche igienico-sanitarie, di salubrità e di sicurezza tali da permettere la loro occupazione e, secondo il tecnico, possono essere definiti inabitabili.

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili e per quanto non espressamente specificato sopra si rinvia integralmente alla perizia A in atti redatta dal C.t.u. Dott. Natalino Capicciotti.

**Disponibilità dei beni:** I beni risultano liberi.

**Prezzo base:** € 112.000,00 (Euro centododicimila/00),

**Offerta minima:** € 84.000,00 (Euro ottantaquattromila/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (Euro duemila)

**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 B**

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- abitazione di tipo economico contraddistinta al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato, foglio 32, particella 421 (graffata con la particella 420) piani T-1, con relativa corte comune e corte esclusiva, categoria A/3.

Il citato immobile sorge nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

Per il predetto immobile è necessario presentare presso l’Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell’usufruttuario.

**Situazione urbanistica e catastale:**

L’immobile avente particella 421, nella perizia di stima del lotto B denominato “Immobile A”, si articola su un solo piano fuori terra, oltre al piano terra.

Il piano terra ha una superficie netta di circa 105 mq, risulta suddiviso in due ambienti, è utilizzato esclusivamente come locale di sgombero/magazzino;

Il primo piano ha una superficie di circa 80 mq. Qui si trova l’abitazione costituita da un ingresso/soggiorno, cucina, due camere ed un bagno dove si trovano vasca e bidet; l’impianto elettrico è a norma e impianto idrico funzionante.

Allo stato attuale l’abitazione al piano primo dell’immobile, seppur necessita di alcuni interventi di ripulitura e sistemazione, risulta abitabile.

Passando all’immobile avente particella 420 – individuato nella perizia di stima del lotto B come “Immobile B” – trattasi di un piccolo edificio ad un solo piano con una superficie totale di circa 16 mq. Il predetto manufatto è quasi completamente diroccato e affaccia sulla strada di accesso al borgo; risulta distaccato dall’abitazione per una sottile striscia di corte comune della larghezza inferiore ad 1 metro.

La struttura portante del succitato immobile è realizzata in pietra e mattoni, con tetto in coppi a due falde che presenta due locali:

- nel primo completamente aperto è stato costruito un forno a legna utilizzato in passato per cuocere il pane;
- l’altro locale accessibile in posizione opposta tramite una porticina in legno è utilizzato come piccolo magazzino.

Anche per quanto concerne il lotto di vendita B la rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

Unicamente per l’abitazione posta al piano primo dell’immobile avente particella catastale 421 è stata redatta la certificazione energetica, valida fino al 23/07/2034: classe di prestazione G (edificio meno efficiente).

Per l’elenco dei gravami presenti sugli immobili e per quanto non espressamente specificato

sopra si rinvia integralmente alla perizia B in atti redatta dal C.t.u.. Dott. Natalino Capicciotti.

**Disponibilità dei beni:** I beni risultano liberi.

**Prezzo base:** € 68.900,00 (Euro sessantottomilanovecento/00),

**Offerta minima:** € 51.675,00 (Euro cinquantunomilaseicentosestantacinque/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari almeno 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 C**

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- magazzino / locale di deposito contraddistinto al catasto dei fabbricati del comune di Sassoferrato, foglio 32, particella catastale 262, categoria C/2.

Il citato immobile sorge nel Borgo di Monterosso del comune di Sassoferrato (AN).

Anche per il predetto immobile è necessario presentare presso l'Agenzia del Territorio competente voltura per riunione di usufrutto a seguito della morte dell'usufruttuario.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

L'edificio è attualmente completamente diroccato e inaccessibile e dalla lettura della planimetria catastale si evince che l'edificio ha superficie totale di mq 73,7.

La struttura realizzata in muratura mista di pietrame e mattoni si presenta internamente senza intonaco ed esternamente con intonaco grezzo.

La copertura a due falde era sorretta da travi in legno di cui restano alcune appoggiate alla muratura e tracce di impalcato secondario in quanto anche il tetto è completamente crollato.

La rappresentazione catastale è conforme alla situazione reale.

È necessario però aggiornare la categoria catastale dell'immobile identificato con la particella catastale 262 del foglio 32 da C/2 (Magazzini e locali di deposito) ad F/2 (Unità collabenti – fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili).

Per l'elenco dei gravami presenti sugli immobili e per quanto non espressamente specificato sopra si rinvia integralmente alla perizia C in atti redatta dal C.t.u. Dott. Natalino Capicciotti.

**Disponibilità dei beni:** Il bene risulta libero.

**Prezzo base:** € 25.800,00 (Euro venticinquemilaottocento/00),

**Offerta minima:** € 19.350,00 (Euro diciannovemilatrecentocinquanta/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari almeno 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.**

\*\*\*\*\*

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 dall'offerente, o dal legale rappresentate della società (o altro ente), 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 (all'interno del portale <http://pvp.giustizia.it>, seguendo le indicazioni riportate e contenute nel "manuale utente" consultabile all'indirizzo [http://pst.giustizia.it,sezione\"documenti\"](http://pst.giustizia.it,sezione\), sottosezione "portale delle vendite pubbliche") a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)) del gestore della vendita telematica (Astalegale.net S.p.A).

**Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta di acquisto e gli allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto 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 dovrà riportare:**

- i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015);
- 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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, ossia entro 10 giorni dall'aggiudicazione, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, a versare anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è minorenni copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;

- 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).

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

L'offerente, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a Tribunale di Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2024 R.Es. al seguente **IBAN: IT16I0103021200000001005990**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 26/2024 R.G.E., lotto n.\_\_\_\_, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le 12,00 del 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 tramite bonifico bancario o carta di credito sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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 tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica (www.spazioaste.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.**

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Gara tra gli offerenti**

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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà **la durata di 7 (sette) giorni** con inizio il 16/1/2025 e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara 23/1/2025.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta

elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**Il giorno successivo alla scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, avvalendosi della piattaforma del gestore della vendita telematica, 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/IVA, le spese 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).

L'aggiudicatario dovrà rendere la dichiarazione antiriciclaggio come previsto dall'art. 585 c.p.c. secondo cui "nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista

per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231”.

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. 26/2024 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 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; nel caso di vendita in più lotti, ciascun aggiudicatario o assegnatario è tenuto a versare proporzionalmente alla banca 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, la quota parte del prezzo di aggiudicazione che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando la restante quota dovuta (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 interessasti all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Avv. Laura Carnevali con studio in Jesi (AN) (Tel. 3381679285 - email [avvl.carnevali@gmail.com](mailto:avvl.carnevali@gmail.com)) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE**.

Per supporto tecnico durante la fase di compilazione del modulo ministeriale per la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando [Astelegale.net](http://Astelegale.net) ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 02-80030021
- email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net)

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, della relazione di stima e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie) e il virtual tour 360° sui siti internet

www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net e sul sito del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it);

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell’avviso di vendita, dell’ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Jesi (AN) lì 12/11/2024

Il Professionista Delegato

**Avv. Laura Carnevali**