

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Andrea Torri C.F.: TRRNDR72D22E388R, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 20/12/2018 nel procedimento esecutivo n. 9/2017 R.Esec., alla quale è riunita la procedura esecutiva n. 97/2021 R.G.E., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **30 gennaio 2025 a partire dalle ore 9,30** 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 modificata ed integrata 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".

DESCRIZIONE IMMOBILE :

LOTTO 1 (L. A perizia Ing. Greco del 09.02.2023)

Diritto di piena proprietà

Compendio immobiliare sito a Cupramontana (AN) in Via San Bartolomeo n.47, comprendente tre corpi di fabbrica separati, da cielo a terra, ed una corte comune di pertinenza, distinti a Catasto Fabbricati come segue:

1) porzione da cielo a terra comprendente un appartamento sul lato nord del fabbricato principale ed un corpo accessorio separato destinato a forno/rimessa: l'appartamento comprende a piano terreno un loggiato (del quale resta oggi solo il basamento), soggiorno, cameretta, cucina e bagno, a piano primo (raggiungibile con scala interna) vano scale, disimpegno, due camere, un bagno, ripostiglio con accessibilità al sottotetto; il corpo accessorio separato comprende a piano terreno un forno con relativa camera antistante ed una rimessa; i beni sopra descritti usufruiscono pro quota dei diritti sulla corte scoperta comune;

l'immobile è censito a Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, Mappale 310, Subalterno 2, Piani T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, R.C. € 325,37; la corte scoperta comune è distinta al Foglio 20, Mappale 310, Subalterno 1, bene comune non censibile;

2) porzione da cielo a terra comprendente un appartamento sul lato sud del fabbricato principale ed un corpo accessorio separato destinato a rimessa; l'appartamento comprende a piano terreno un loggiato (del quale resta oggi solo il basamento), soggiorno, cucina, ripostiglio (adattato a bagno) e ripostiglio in corpo addossato accessibile dall'esterno, a piano primo (raggiungibile con scala interna) vano scale, disimpegno, tre camere (una ricavata restringendo il disimpegno originario) ed un bagno; il corpo accessorio separato presenta al suo interno partizioni precarie in legno che delineano due vani a piano terreno ed un soppalco nell'ammazzato; i beni sopra descritti usufruiscono pro quota dei diritti sulla corte scoperta comune;

l'immobile è censito a Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 20, Mappale 310/Subalterno 3 e Mappale 306, Piani T-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 6, R.C. € 325,37; la corte scoperta comune è distinta al Foglio 20, Mappale 310, Subalterno 1, bene comune non censibile.

Confini del compendio nel suo insieme: ragioni delle Particelle 16, 17, 18, 241 e 305, che risultano allibrate ad altra proprietà.

Si precisa che:

per gli immobili 1) e 2) i costi di ricostruzione del loggiato ovvero di modifica della planimetria catastale sono a totale cura e spese dell'aggiudicatario;

- i varchi esistenti a piano terreno e primo degli immobili 1) e 2), che li collegano attraverso le cucine del piano terreno ed i disimpegni del piano primo, andranno richiusi a totale cura e spese dell'aggiudicatario per ripristinare la separazione tra le due unità catastali;

- la suddivisione del disimpegno a piano primo dell'immobile 2), con la quale si ricavano un disimpegno ed una camera, dovrà essere rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario ovvero regolarizzata con pratica di sanatoria in Comune ed aggiornamento catastale, sempre a totale cura e spese dell'aggiudicatario;

- il soppalco esistente nell'accessorio esterno all'immobile 2) andrà rimosso a totale cura e spese dell'aggiudicatario così come sarà a sua totale cura e spese ogni operazione di aggiornamento della relativa planimetria catastale per alcune difformità riscontrabili nelle aperture

Si precisa inoltre che:

a) il compendio è raggiungibile attraverso una strada interpoderale che transita su terreno di proprietà di terzi (Foglio 20, Particelle 17 e 305), con un percorso che non corrisponde esattamente a quello riportato nell'estratto di mappa catastale e che non risulta regolamentato in alcun modo;

b) il corpo di fabbrica distinto al Foglio 20, Mappale 306, risulta teoricamente intercluso in quanto circondato su quattro lati da terreno afferente il Foglio 20, Particella 305, non rientrante nella proprietà posta in vendita, ma di altra proprietà. Per esso l'accessibilità dovrà essere risolta attraverso procedimento di usucapione, ovvero attraverso altra definizione dei rapporti con la proprietà confinante (frazionamento ed acquisto a stralcio, ovvero scrittura specifica regolante il passaggio);

c) il serbatoio del GPL si trova al di fuori della proprietà e, se riattivato, dovrà essere trasferito all'interno della corte di pertinenza.

Per tutti gli aspetti sopra segnalati ogni eventuale maggior onere futuro ricadente sull'aggiudicatario è stato adeguatamente considerato dal CTU nella valutazione del compendio e pertanto resterà a totale cura e spese dell'aggiudicatario stesso.

In definitiva le proposte di cui ai punti a) e b) comportano una riduzione della stima da originarie € 290.000,00, ad un importo di € 270.000,00.

-L'immobile risulta libero

-Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet.

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: libero

Prezzo base: € 113.906,25 (euro centotredicimilanovecentosei/25)

Offerta minima: € 85.430,00 (euro ottantacinquemilaquattrocentotrenta/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

INIZIO GARA: 30 gennaio 2025, ore 9,30

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

LOTTO 4 (L. D perizia Ing. Greco del 09.02.2023 - lotto 1 perizia Ing. Ricciotti esec. 97/21)

Il lotto è formato dai seguenti beni che vengono posti in vendita per il diritto di Proprietà (1/1):

• Bene N. 1 perizia Ing. Ricciotti - Fabbricato civile ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi 68-70 L'edificio è una costruzione storica in muratura portante del tipo edilizio a schiera, che si sviluppa da cielo a terra, con due lati adiacenti ad altri fabbricati coevi, e due lati liberi che affacciano uno sul corso ed uno su un'area verde privata, che si estende fino alla sottostante via Mazzini. Nonostante l'ampio spazio verde retrostante, il contesto in cui si trova l'edificio è quello urbano, del centro abitato, prospiciente il nucleo più antico di Cupramontana. L'accesso si trova direttamente lungo la via, che è carrabile ed ospita parcheggi riservati ai residenti.

Identificato al catasto Fabbricati:

Foglio 16, Mappali 354/Subalterni 1 e 2 e 355/Subalterno 5, Piani S1-T-1-2, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 9 vani, R.C. € 557,77;

Corrispondenza catastale: La planimetria catastale riporta lo stato concessionato, precedente alla realizzazione delle opere che oggi sono oggetto di demolizione. Pertanto al piano terra si può vedere un terrazzino più stretto di quello esistente, con un piccolo locale wc, al posto del locale cucina. Non esiste inoltre il locale lavanderia con bagno.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero e disabitato da diversi anni.

Normativa urbanistica: L'immobile ricade in una zona di PRG definita "Tessuti edilizi di interesse storico", normata all'articolo 18, di seguito riportato.

DESTINAZIONI D'USO: Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

MODALITA' DI INTERVENTO: In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

PRESCRIZIONI: Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali."

Non risulta, da confronto con tecnici comunali, la presenza di vincoli, né di tipo paesaggistico né di tipo idrogeologico.

Regolarità edilizia: La costruzione è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

Da confronto con tecnici comunali, emerge che non sono presenti autorizzazioni edilizie che interessano l'immobile. La documentazione ufficiale di riferimento è pertanto quella catastale.

Rispetto a questa ultima sono state riscontrate delle irregolarità: alcune relative all'interno del fabbricato, che risultano, da confronto anche con i tecnici comunali, sanabili; altre riguardanti l'esterno, in modo particolare la realizzazione di volumetrie non autorizzate, rispetto alle quali non sussistono possibilità di sanatoria se non il ripristino dello stato autorizzato tramite demolizione.

Per l'effettiva demolizione della porzione in cemento armato, che sembra innestata sulla muratura preesistente, senza comprometterne l'equilibrio statico globale, e per la modalità di intervento finalizzata al mantenimento o alla ricostruzione della sola porzione autorizzata di terrazzo e wc esterno, sarà verosimilmente necessario un approfondimento di tipo statico.

Il CTU, nella sua valutazione finale dell'immobile, ha ritenuto di dover decurtare gli oneri di rimessa in ripristino della volumetria abusiva e delle difformità interne; in particolare dal confronto con i tecnici comunali:

1. si rende necessaria la presentazione di una SCIA con pagamento di ammenda di € 1000 per la regolarizzazione delle opere interne, con conseguente aggiornamento delle planimetrie catastali
2. è necessaria la presentazione di una SCIA per demolizione della volumetria abusiva realizzata sul retro, con ripristino della situazione concessionata, cioè il ripristino di un balcone lungo e stretto accessibile dalle porte finestre del piano terra con la porzione mancante del preesistente ripostiglio che vi era originariamente collocato.

Gli oneri professionali per le pratiche edilizie e catastali, le sanzioni inerenti le difformità interne, e i costi dell'esecuzione della demolizione con sgombero dei relativi materiali, nonché la necessità di intervenire nell'impianto termo idraulico per interrompere le linee che si prolungano nella porzione da demolire e per spostare la caldaia posta sulla parete da demolire sono ipotizzate da. ctu in poco più di €. 10.000

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, termico e idrico.

Rispetto alla documentazione catastale si segnalano le seguenti difformità:

PIANO SEMINTERRATO: Non è rappresentato un tramezzo interno ed il pilastro nella corte

PIANO TERRA: Oltre alla errata posizione delle finestrate del locale cucina e delle scale, si fa presente che il terrazzo ha maggiori dimensioni, e al posto del wc c'è un locale destinato ad angolo cottura che presenta maggiori dimensioni ed un diverso posizionamento. Il locale realizzato presenta una scala che lo collega ad un piano intermedio, posizionato tra il locale serra del piano seminterrato ed il terrazzo, e destinato a lavanderia e bagno. In questo locale è installata la caldaia.

PIANO INTERMEDIO: Non ne esiste la rappresentazione.

PIANO PRIMO: Si segnala la presenza di una porta nella muratura portante, che sembra del tutto coeva al fabbricato che non è riportata nelle planimetrie catastali.

PIANO SECONDO: Il locale più grande è diviso da un tramezzo non rappresentato nella planimetria catastale.

- **Bene N. 2 perizia Ing. Ricciotti** - Terreno ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi 68

L'appezzamento, distinto al mappale 352, è una porzione di terreno recintato adiacente alla corte esclusiva graffiata al mappale dell'immobile. Si sviluppa in leggera pendenza tra il retro dell'immobile e via Mazzini. E' sistemato su più livelli separati da muretti e raccordati da piccole scale. Sul muro di contenimento a monte è stato realizzato un piccolo locale privo di autorizzazione. A questa area si accede direttamente dalla corte tramite delle scalette.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 352, Qualità Seminativo arborato *di classe 5, di 136 mq, R.D. € 0,35, R.A. 0,42*

Corrispondenza catastale: Data la scala di rappresentazione della planimetria catastale si può dichiarare che ci sia corrispondenza tra l'area delimitata dalla recinzione presente sul posto e la particella catastale, seppure nella porzione a monte potrebbe risultare di fatto leggermente più lungo il lato della porzione recintata.

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero. L'appezzamento, così come l'immobile, risulta non utilizzato da diversi anni.

Normativa urbanistica: L'immobile ricade in una zona di PRG definita "Tessuti edilizi di interesse storico", normata dall'articolo 18, di seguito riportato.

DESTINAZIONI D'USO: Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

MODALITA' DI INTERVENTO: In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L. 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

PRESCRIZIONI: Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali."

Non risulta, da confronto con tecnici comunali, la presenza di vincoli, né di tipo paesaggistico né di tipo idrogeologico.

Regolarità edilizia: Il mappale 352 è suddiviso in più porzioni poste a livelli diversi raccordati da muretti e scalette.

In uno dei terrazzamenti al muretto di sostegno è addossato un piccolo manufatto in muratura con copertura a filo del terreno. Tale manufatto non risulta autorizzato.

• **Bene N° 3 perizia Ing. Ricciotti** - Terreno ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi 68
L'appezzamento distinto al mappale 353 è una porzione di terreno, che si sviluppa parallelamente a via Mazzini, al quale si accede dalla corte esclusiva; questo da accesso alle altre porzioni utilizzate ad orto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 353, Qualità Seminativo arborato di classe 5, di 57 mq, R.D. € 0,15, R.A. 0,18

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

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero. L'appezzamento, così come l'immobile, risulta non utilizzato da diversi anni, ma piuttosto mantenuto perché usato come passaggio.

Normativa urbanistica: L'immobile ricade in una zona di PRG definita "Tessuti edilizi di interesse storico", normata dall'articolo 18, di seguito riportato.

DESTINAZIONI D'USO: Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

MODALITA' DI INTERVENTO: In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L. 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

PRESCRIZIONI: Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali.

Non risulta, da confronto con tecnici comunali, la presenza di vincoli, né di tipo paesaggistico né di tipo idrogeologico.

• **Bene N. 4 - perizia Ing. Ricciotti** Terreno ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi 68
L'appezzamento distinto al mappale 558 è una porzione di terreno recintato per l'angolo adiacente al confine di altre proprietà. Ha una forma ad elle con il lato lungo parallelo a via Mazzini. Vi si accede attraverso altre porzioni di proprietà, dalla corte esclusiva. Attualmente utilizzato ad orto. Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 558, Qualità Seminativo arborato di classe 5, di 95 mq, R.D. € 0,25, R.A. 0,29.

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

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero. L'appezzamento, viene utilizzato come orto.

Normativa urbanistica: L'immobile ricade in una zona di PRG definita "Tessuti edilizi di interesse storico", normata dall'articolo 18, di seguito riportato.

DESTINAZIONI D'USO: Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie. Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

MODALITA' DI INTERVENTO: In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L. 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

PRESCRIZIONI: Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali.

Non risulta, da confronto con tecnici comunali, la presenza di vincoli, né di tipo paesaggistico né di tipo idrogeologico.

• **Bene N. 6 perizia Ing. Ricciotti** - Terreno ubicato a Cupramontana (AN) - Corso Giacomo Leopardi 68 L'appezzamento distinto al mappale 655 è una porzione di terreno confinante con la recinzione di altra proprietà. Vi si accede attraverso le altre porzioni di terreno di proprietà ed è utilizzata ad orto.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 16, Part. 655, Qualità Seminativo arborato di classe 5, di 65 mq, R.D. € 0,17, R.A. 0,20

Stato di occupazione: L'immobile risulta libero.

Normativa urbanistica: L'immobile ricade in una zona di PRG definita "Tessuti edilizi di interesse storico", normata dall'articolo 18, di seguito riportato.

DESTINAZIONI D'USO: Le destinazioni d'uso prescritte sono la residenza, le attività commerciali e le attività terziarie.

Sono inoltre ammesse attività artigianali di servizio e quelle produttive compatibili con la residenza.

MODALITA' DI INTERVENTO: In assenza di Piani Particolareggiati o Piani di Recupero, le sottozone A2 sono generalmente ammessi soltanto interventi di MO, MS, R, RC come all'art. 31 della L. 457/1978. E' altresì ammessa la RE, senza la demolizione, con conservazione della quota d'imposta delle falde e dei colmi, senza alterazioni del profilo trasversale con possibilità di recupero dei sottotetti ad uso abitativo.

PRESCRIZIONI: Con Piano Particolareggiato o Piano di Recupero negli edifici nei quali viene rilevata l'assenza di valori storico-architettonici sono ammessi anche interventi di RE, compresa la demolizione con ricostruzione. È ammesso il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano terra in attività commerciali al minuto (è vietata l'attività di vendita all'ingrosso), terziarie, residenziali."

Non risulta, da confronto con tecnici comunali, la presenza di vincoli, né di tipo paesaggistico né di tipo idrogeologico.

Regolarità edilizia: Nel terreno è posizionato un piccolo box non autorizzato.

Il tutto confina con Corso Giacomo Leopardi, Via Mazzini, ragioni del Foglio 16, Particelle 350 e 351 (altra proprietà), 508 (altra proprietà), 509 (altra proprietà), 556 (altra proprietà), 654 (altra proprietà), 664 (altra proprietà) e 683 (altra proprietà), salvo altri.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 63.439,46 (euro sessantatremilaquattrocentotrentanove/46)

Offerta minima: € 47.580,00 (euro quarantasettemilacinquecentoottanta/00), pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA: 30 gennaio 2025, ore 9,45

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 29/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del

26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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. 9/17 R.E. al seguente IBAN IT7800103002600000063908606, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 9/17 R.G.E., Lotto n. _____, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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 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;
- la 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); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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. 9/17 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 procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l’esecutato, 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, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso l’associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all’immobile, è l’Avv. Daniele Discepolo, il suo recapito telefonico è 07154000 -- 071206448- E-mail: daniele.discepolo@studiodiscepolo.com.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

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

Ancona, li 21.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Andrea Totti

