

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Alessia Beghin**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 08/10/2024 nel procedimento esecutivo **n. 184/2023 Reg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **06 febbraio 2025 a partire dalle ore 10,15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **n. 5 LOTTI** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro 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 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.** 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 avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

LOTTO 1)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di porzione di fabbricato da cielo a terra sito in Comune di Osimo, Via Castellano n.6, costituita da un appartamento di civile abitazione disposto sui piani terra e primo, tra loro comunicanti tramite scala interna, con annesso locale di sgombero al piano terra, soffitta al piano secondo e due corti esclusive su una delle quali risulta un manufatto accessorio e da un'area urbana posta al piano terra, oltre frustoli di terreni ad uso orto, accessibili solamente dalla strada privata.

Il fabbricato presenta una struttura principalmente in muratura con portici in cemento armato. L'appartamento al piano terra è composto da soggiorno, cucina, antibagno e bagno e ripostiglio, con due portici e annesso nel retro un piccolo ripostiglio. Al piano primo è composto da soggiorno, due camere, un bagno, oltre due terrazzi. Al piano secondo è presente la soffitta, allo stato grezzo, alla quale si accede tramite scala interna. Il manufatto presente nella corte esclusiva è allo stato grezzo, con una superficie netta di mq.32,65=

Il terreno ad uso orto ha una superficie complessiva di mq.2.391=

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni risulta (quale Bene Comune non Censibile) la particella 76 – subalterno 7 - corte comune di accesso ai subalterni 6 - 12)

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Osimo:

a)-al Catasto Fabbricati :

-Foglio 44 – particella 76 – subalterni 3 – 10 – 12 (graffati) – Categoria A/2 – cl. 3 – consistenza vani 10 – superficie catastale mq.228 (escluse le aree scoperte) - Rendita Euro 774,69=

-Foglio 44 – particella 76 – subalterno 9 - Categoria F/1 – consistenza mq.37 – senza Rendita (area urbana)

b)-al Catasto Terreni :

-Foglio 44 – particelle 368 – 383 – 384 – 386 – superficie complessiva mq.2.391= Reddito Dominicale complessivo Euro 29,38= Reddito Agrario complessivo Euro 31,02=

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente gli immobili ricadono in Zona Urbanistica E4 – normata dagli Artt. 41 – 43 del P.R.G.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi, per la presenza del piccolo ripostiglio posto sul retro, edificato in assenza di titolo abilitativo, che deve essere rimosso.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione (come fabbricato rurale) e' antecedente al 1/09/1967

L'immobile non risulta agibile

Per il fabbricato risulta poi rilasciata la seguente Pratica Edilizia:

-Concessione Edilizia in Sanatoria n.521/95 rilasciata in data 12/01/1999 a seguito della

Domanda di condono edilizio prot. 6480 del 1/03/1995 per il frazionamento del fabbricato già rurale in due unità immobiliari, per il cambio di destinazione d'uso in civile abitazione e per la realizzazione di portici esterni con terrazzi.

-Il fabbricato principale è graficamente conforme a quanto depositato agli atti del Comune di Osimo, tranne che per la realizzazione, senza titolo abilitativo, del piccolo ripostiglio posto nel retro che dovrà essere rimosso. Inoltre non è presente agli atti del Comune di Osimo il certificato di agibilità, per cui si deve depositare una Segnalazione Certificata di Agibilità, con pagamenti dei relativi oneri.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) alla data di redazione della Perizia di Stima

-Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

-L'immobile risulta occupato, senza titolo, dal Sig. Simonetti Ermanno, figlio dell'esecutato.

TITOLI DI PROVENIENZA VENTENNALI:

-Si dichiara la regolarità e la continuità degli atti di trasferimento nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP e nei siti internet preposti.

Prezzo base: euro 305.000,00 (trecentocinquemila/00);

Offerta minima: euro 228.750,00 (duecentoventottomilasettecentocinquanta/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Inizio gara: 06 febbraio 2025, ore 10,15

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 2)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Comune di Osimo, Via Castellano n.8, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano terra con annesso locale garage posto al piano interrato, oltre a corte esterna comune con l'altro appartamento di cui è composto il fabbricato, recintata perimetralmente.

Il fabbricato presenta una struttura mista in muratura e in cemento armato, con infissi esterni in legno con doppio vetro e sportelloni in legno.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere e un ripostiglio, con pavimenti in monocottura ed in parquet.

Il locale garage ha pavimento in battuto di cemento ed è presente un bagno; l'areazione è garantita da una finestra con bocca di lupo.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni risulta (quale Bene Comune non Censibile) la particella 263 – subalterno 5 (atrio, vano scala, portico e corte – comuni a tutti i subalterni)

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Osimo:

- Foglio 44 – particella 263 – subalterno 4 – Categoria A/2 – cl. 3 – consistenza vani 7,5 – superficie catastale mq.136 - Rendita Euro 581,01=
- Foglio 44 – particella 263 – subalterno 8 - Categoria C/6 – cl. 3 - consistenza mq.66 – superficie catastale mq. 73 – Rendita Euro 163,61

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente gli immobili ricadono in Zona Urbanistica E4 – normata dagli Artt. 41 – 43 del P.R.G.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, per la modifica di qualche divisorio interno. E' necessario l'aggiornamento catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non e' antecedente al 1/09/1967
L'immobile non risulta agibile

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia n. 449/36 del 15/12/1983 e successiva Variante num. 607 del 24/11/1986 per la costruzione del fabbricato
- Concessione Edilizia n.523 del 22/10/1992 per variazione di parte del piano terra da deposito a civile abitazione
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.409/95 rilasciata in data 10/02/2000 a seguito della Domanda di condono edilizio prot. 6236 del 28/02/1995 per la variazione della restante parte del piano terra da deposito a civile abitazione
- D.I.A. prot. 6210 del 1/03/1999 per la realizzazione del locale garage al piano interrato e successiva attestazione di agibilità prot. 28467 rilasciata in data 10/09/2010
- L'appartamento non è graficamente conforme a quanto depositato agli atti del Comune di Osimo per lievi difformità planimetriche, inerenti la disposizione interna di qualche divisorio. Occorre presentare una CILA in sanatoria. Inoltre l'appartamento non è in possesso del certificato di agibilità, per cui occorre depositare una Segnalazione Certificata di Agibilità, con pagamenti dei oneri relativi

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

ONERI E VINCOLI GIURIDICI (non cancellabili) :

- Vincolo pertinenziale costituito ai sensi del D.L. 6/08/1993 num. 281 con atto a rogito Notaio Antonino Grassi di Osimo in data 1/09/2000, rep.n. 771498 – trascritto in data 12/09/2000 al n. 11063 R.P. a favore del Comune di Osimo (in forza del detto vincolo il locale garage sopra descritto non potrà mai essere alienato separatamente dall'appartamento pure sopra descritto, cui è legato dal vincolo pertinenziale, né potrà per anni trenta dalla sua realizzazione essere modificata la sua destinazione d'uso)

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta occupato, senza titolo, dal figlio dell'esecutato.

Prezzo base: euro 164.000,00 (centosessantaquattromila/00);

Offerta minima: euro 123.000,00 (centoventitremila/00);

Rilancio minimo di gara: euro 2.000,00 (duemila/00)

Inizio gara: 06 febbraio 2025, ore 10,15

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 3)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Comune di Osimo, Via Castellano n.8, costituita da un appartamento di civile abitazione posto al piano primo, con annessi soffitta al piano secondo e locale garage posto al piano interrato, oltre a corte esterna comune con l'altro appartamento di cui è composto il fabbricato, recintata perimetralmente.

Il fabbricato presenta una struttura mista in muratura e in cemento armato, con infissi esterni in legno con doppio vetro e sportelloni in legno.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, sala pranzo, cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere, con pavimenti in granito e in parquet nelle camere.

La soffitta è composta da due locali e un disimpegno, parte al grezzo e parte pavimentata con monocottura, oltre un lavandino e un caminetto. Le porte sono in legno. E' presente un lucernaio a tetto.

Il locale garage che avrà un solo passaggio dall'esterno, ha pavimento in battuto di cemento ed è presente l'impianto elettrico.

PARTI COMUNI

-Tra le parti comuni risulta (quale Bene Comune non Censibile) la particella 263 – subalterno 5 (atrio, vano scala, portico e corte – comuni a tutti i subalterni)

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Osimo:

-Foglio 44 – particella 263 – subalterno 6 – Categoria A/2 – cl. 3 – consistenza vani 8,5 – superficie catastale mq.166 (escluse le aree scoperte) - Rendita Euro 658,48=

-Foglio 44 – particella 263 – subalterno 7 - Categoria C/6 – cl. 3 - consistenza mq.53 – superficie catastale mq. 63 – Rendita Euro 131,39=

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente gli immobili ricadono in Zona Urbanistica E4 – normata dagli Artt. 41 – 43 del P.R.G.

CORRISPONDENZA CATASTALE

La planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi, per la modifica di qualche divisorio interno. E' necessario l'aggiornamento catastale.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non e' antecedente al 1/09/1967

L'immobile non risulta agibile

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Concessione Edilizia n. 449/36 del 15/12/1983 e successiva Variante num. 607 del 24/11/1986

per la costruzione del fabbricato

-D.I.A. prot. 6210 del 1/03/1999 per la realizzazione del locale garage al piano interrato e successiva attestazione di agibilità prot. 28467 rilasciata in data 10/09/2010

-L'appartamento non è graficamente conforme a quanto depositato agli atti del Comune di Osimo per lievi difformità planimetriche, inerenti la disposizione interna di qualche divisorio sia al piano primo che al piano secondo. Occorre presentare una CILA in sanatoria. Inoltre l'appartamento non è in possesso del certificato di agibilità, per cui occorre depositare una Segnalazione Certificata di Agibilità, con pagamenti dei relativi oneri

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) - come indicato in Perizia

-Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

-L'immobile risulta occupato dall'esecuto

Prezzo base: euro 205.000,00 (duecentocinquemila/00);

Offerta minima: euro 153.750,00 (centocinquantatremilasettecentocinquanta/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Inizio gara: 06 febbraio 2025, ore 10,15

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)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Osimo, Via Castellano, limitrofo al fabbricato residenziale di proprietà sempre dell'esecuto.

Il terreno è pianeggiante, di forma irregolare, posto a ridosso della zona artigianale di Osimo Stazione. L'accesso al terreno avviene dalla strada comunale di Via Castellano. Il terreno è in parte coltivato e in parte è rimasto incolto, mentre la porzione limitrofa al fabbricato residenziale è in uso come piazzale per rimessa attrezzi, veicoli e materiali edili, con presenza di tettoie in mediocre stato di manutenzione e conservazione,

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Terreni del Comune di Osimo:

-Foglio 44 – particelle:

-375 – qualità seminativo – cl. 3 – superficie are 34,95 – Reddito Dominicale Euro 17,15 – Reddito Agrario Euro 18,05

-378 – porzione AA - qualità seminativo – cl. 3 – superficie are 90,00 – Reddito Dominicale Euro 44,16 – Reddito Agrario Euro 46,48

-378 – porzione AB - qualità semin arbor – cl. 4 – superficie are 49,97 – Reddito Dominicale Euro 21,94 – Reddito Agrario Euro 23,23

-556 – porzione AA - qualità seminativo – cl. 3 – superficie are 02,02 – Reddito Dominicale Euro 0,99 – Reddito Agrario Euro 1,04

-556 – porzione AB - qualità relitto stradale – superficie are 01,98 – senza Redditi

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il terreno ricade in Zona Urbanistica agricola E4 – normata dagli Artt. 41 – 43 del P.R.G.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Le mappe e la visura catastali non sono conformi allo stato dei luoghi per la presenza delle tettoie realizzate senza titolo urbanistico, non sanabili e da rimuovere

REGOLARITA' EDILIZIA

-Le tettoie presenti su parte del terreno sopra descritto, realizzate in assenza di licenze edilizie, non sono sanabili a livello urbanistico e pertanto dovranno essere rimosse, previa demolizione, con un costo preventivato di euro 2.500,00=

STATO DI OCCUPAZIONE

-Il terreno è in uso dell'esecutato e dei suoi figli.

Prezzo base: euro 37.000,00 (trentasettemila/00);

Offerta minima: euro 27.750,00 (ventisettemilasettecentocinquanta/00;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Inizio gara: 06 febbraio 2025, ore 10,15

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 5)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di residui di terreno edificabile sito in Comune di Osimo, Via Ippolito Nievo, facente parte di un'area lottizzata denominata C1, avente accesso dalla strada pubblica.

Il terreno ad oggi risulta essere incolto e presenta una forte pendenza; in parte è delimitato da recinzioni. Una volta realizzate le aree pubbliche sovrastanti, il terreno non avrà più l'accesso dalla strada pubblica, per cui potrà di fatto essere acquistato dai confinanti per uso orto, ampliamento corte etc.

In aggiunta al terreno è presente anche una porzione di marciapiede privata di uso pubblico di mq.55 (particella 873) posto avanti il fabbricato residenziale e non comunicante con il restante terreno di proprietà

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati e Catasto Terreni del Comune di Osimo:

a)-al Catasto Fabbricati

-Foglio 45 – particelle:

-872 – subalterno 6 – Categoria F/1 – consistenza mq. 262 – senza Rendita (area urbana)

-873 - Categoria F/1 – consistenza mq. 55 – senza Rendita (area urbana)

-785 - Categoria F/1 – consistenza mq. 680 – senza Rendita (area urbana)

-786 - Categoria F/1 – consistenza mq. 50 – senza Rendita (area urbana)

b)-al Catasto Terreni

-Foglio 45 – particella:

-783 – qualità seminativo – cl. 3 – consistenza are 00,10 – Reddito Dominicale Euro 0,05 – Reddito Agrario Euro 0,05

NORMATIVA URBANISTICA

Urbanisticamente il terreno ricade in Zona Urbanistica Residenziale di espansione C1 – normata dall'Art. 12,1 del P.R.G.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Le mappe e la visura catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

REGOLARITA' EDILIZIA

-Il lotto su cui è ubicato il terreno sopra descritto proviene da un piano di lottizzazione denominato “Mercante ed altri” dotato dei titoli abilitativi Permesso di Costruire n.235/2004 del 27/10/2004; n. 119/2006 del 12/06/2006 e n.152 del 22/06/2007 – Ad oggi la lottizzazione risulta essere parzialmente ultimata e collaudata. Non sono stati ancora eseguiti parte dei parcheggi pubblici e del verde

La consistenza rilevata sul posto è conforme ai titoli abilitativi, Da rilevare che su detto terreno, compreso nel lotto 6) già edificato, non è prevista ulteriore edificazione.

PRECISAZIONI:

-A favore del terreno sopra descritto ed a carico del fabbricato di proprietà del Sig. ***** risulta costituita servitù perpetua di condotta fognaria, al fine di allacciarsi al collettore comunale esistente, costituita con atto a rogito Notaio Andrea Scoccianti di Osimo in data 21/09/2006, rep.n.15879/5815 – trascritto in data 16/10/2006 al n. 15706 R.P.

-Il terreno sopra descritto è stato oggetto della convenzione di lottizzazione stipulata al fine di dare attuazione alle opere di urbanizzazione e all'intervento edilizio previsto nel Piano di lottizzazione con atto a rogito Notaio Andrea Scoccianti di Osimo in data 9/07/2004, rep.n. 7029 – trascritto in data 26/07/2004 al n. 11123 R.P. (la convenzione ha una durata di efficacia di anni dieci).

STATO DI OCCUPAZIONE

-Il terreno non risulta essere affittato o in uso a terze persone.

Prezzo base: euro 33.000,00 (trentatremila/00);

Offerta minima: euro 24.750,00 (ventiquattromilasettecentocinquanta/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

Inizio gara: 06 febbraio 2025, ore 10,15

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 05/02/2025, 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 minorenne, 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*.

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. **184/2023 R.Es.** al seguente **IBAN: IT 38 P 01030 0260 0000001692434** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 184/2023 R.G.E., LOTTO ___ - 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 effettuati 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 abilitano automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 06/02/2025 al 13/02/2025, ore 12:00.**

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.

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, oltre iva se ed in quanto dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta al pagamento delle 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 Reg. Es. 184/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode **Avv. Alessia Beghin** domiciliato presso il proprio studio in 60044 Fabriano (AN) Via Cesare Battisti 9 - 15, Tel: 3391691596 – mail: studiolegalebeghin@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso la Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., 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.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (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 tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e 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.

Ancona lì, 05/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessia Beghin