

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Dott. Marco Maria Menicucci, C.F. MNMCM85B19C615M, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 14.12.2022 nel procedimento esecutivo n. 79/2022 Reg. Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13.03.2025 alle ore 12:00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001 e, fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., la vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. 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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà del terreno e del fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) – Frazione San Donato, composto da n. 4 appartamenti e un garage ubicato in una piccola frazione di aperta campagna, raggiungibile tramite strada comunale, lontano dall’abitato di Fabriano.

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (AN) al Foglio 57, Particella 1071:

- Sub. 1, Categoria A2, classe 5, Consistenza 3, Superficie Catastale 64 mq., Rendita €193,67, Piano T, graffato sub. 11.

Nel complesso, lo stato dell’appartamento è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione.

Le pareti interne sono in laterizio intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti sono rivestite in elementi di monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15 x 15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura in legno ciliegio, con pannello decorato con vernici, gli infissi esterni sono legno con vetro – camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso è in legno e vetro e l’ingresso avviene direttamente dalla corte esclusiva. L’immobile è dotato di impianto elettrico, termico e adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l’impianto elettrico si rappresenta che non sono presenti le placchette, per l’impianto termico, dotato di generatore di calore, nulla può dirsi in merito allo stato di manutenzione in quanto non sono stati forniti né libretti né certificazioni.

E’ parte del bene una piccola area esterna, in parte pavimentata e in parte incolta di forma irregolare.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l’immobile risulta agibile.

Lo stato attuale dell’immobile è regolare in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 19445 del 12.11.2002, permesso di costruire n. 10731 del 13.06.2005, permesso di costruire n. 20278 del 21.05.2007, DIA n. 132/A del 03.12.2008, certificato di agibilità n. 78 del 08.06.2009.

Il CTU, Ing. Cesaroni Carlo, ha verificato la corrispondenza dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto emerge nell'atto di pignoramento.

Sono risultate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici ma non è stata redatta la certificazione APE.

L'immobile è risultato libero, disabitato e in abbandono.

- Sub. 2, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 4,5, Superficie Catastale 78 mq., Rendita €290,51, Piano T, graffato sub. 6.

Nel complesso, lo stato dell'immobile è discreto, ad eccezione degli infissi esterni che necessitano di manutenzione.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Non sono presenti infissi interni, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, accesso che avviene direttamente da area pubblica, è in legno e vetro.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l'impianto elettrico si rileva che sono state installate solo le scatole, non sono stati montati né i frutti né le placchette, per l'impianto termico, sono presenti corpi radianti in tutti gli ambienti ma che non è stata installato generatore di calore.

E' parte del bene, una piccola area esterna, in pavimentata di forma irregolare, non accessibile direttamente dal bene in descrizione, sul posto non è presente la delimitazione.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 19445 del 12.11.2002, permesso di costruire n. 10731 del 13.06.2005, permesso di costruire n. 20278 del 21.05.2007, DIA n. 132/A del 03.12.2008, certificato di agibilità n. 78 del 08.06.2009.

Il CTU, Ing. Cesaroni Carlo, ha verificato la corrispondenza dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente, nonché con quanto emerge nell'atto di pignoramento.

Sono risultate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici ma non è stata redatta la certificazione APE.

L'immobile è risultato libero, disabitato e in abbandono.

- Sub. 3, Categoria A2, Classe 5, Consistenza 3, Superficie Catastale 64 mq., Rendita €193,67, Piano 1.

Nel complesso, lo stato dell'immobile è discreto. Le corti esterne distinte con i mappali 1071 sub 5 e sub 7, costituiscono aree esterne comuni con altri sub dell'immobile, l'unità con il sub 3 ha in comune con il sub 4 anche il vano scala.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura legno ciliegio, con pannello decorato con cornici, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, in testa al vano scala comune, e del tipo blindato. L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. Riguardo l'impianto elettrico si rileva che non sono presenti le placchette, per l'impianto termico, che avviene con caldaia a metano, generatore di calore presente nell'immobile di cui nulla può dirsi in merito allo stato di manutenzione in quanto non sono stati forniti libretti nè certificazioni. Costituisce parte integrante dell'appartamento una terrazza a tasca accessibile dalla camera da letto.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 19445 del 12.11.2002, permesso di costruire n. 10731 del 13.06.2005, permesso di costruire n. 20278 del 21.05.2007, DIA n. 132/A del 03.12.2008, certificato di agibilità n. 78 del 08.06.2009.

Il CTU, Ing. Cesaroni Carlo, ha riscontrato che l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati. E' stato demolito il tramezzo fra la cucina e il ripostiglio creando un unico ambiente, il bagno è stato realizzato nel ripostiglio della zona notte e sono state demolite le pareti del bagno.

Sono risultate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici ma non è stata redatta la certificazione APE.

L'immobile è risultato libero, disabitato e in abbandono.

- Sub. 4, Categoria A2, Classe 4, Consistenza 3, Superficie Catastale 64 mq., Rendita €193,67, Piano 1.

Nel complesso, lo stato dell'immobile è discreto. Le corti esterne distinte con i mappali 1071 sub 5 e sub 7, costituiscono aree esterne comuni con altri sub dell'immobile, l'unità con il sub 3 ha in comune con il sub 4 anche il vano scala.

Le pareti interne sono il laterizio, intonacate e tinteggiate, ad eccezione della zona cucina e del bagno, alcune parti delle pareti presentano dei rivestimenti in elementi in monocottura.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle in monocottura finitura cotto, poste a spina in tutti gli ambienti ad eccezione del bagno in cui è stata posata una mattonella di formato 15x15 e finitura differente posata in diagonale.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, finitura legno ciliegio, con pannello decorato con cornici, gli infissi esterni sono legno con vetro-camera, dotati di persiane in legno; il portone di ingresso, in testa al vano scala comune, è del tipo blindato.

L'immobile è dotato impianto elettrico, termico ed adduzione gas, tutti sottotraccia. L'impianto termico è dotato di caldaia a metano, generatore di calore di cui non sono stati forniti libretti e certificazioni, nulla può essere espresso riguardo lo stato di manutenzione.

Costituisce parte integrante dell'appartamento una terrazza a tasca accessibile dalla camera da letto.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 19445 del 12.11.2002, permesso di costruire n. 10731 del 13.06.2005, permesso di costruire n. 20278 del 21.05.2007, DIA n. 132/A del 03.12.2008, certificato di agibilità n. 78 del 08.06.2009.

Il CTU, Ing. Cesaroni Carlo, ha riscontrato che l'immobile non corrisponde alla planimetria catastale presente in banca dati. È stato demolito il tramezzo fra la cucina e il ripostiglio creando un unico ambiente, il tramezzo che divide la cucina dalla camera è stato spostato a filo con il pilastro allargando la camera da letto di circa cm 20.

Sono risultate le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici, termici ed idrici ma non è stata redatta la certificazione APE.

L'immobile è risultato libero, disabitato e in abbandono.

- Sub. 9, Categoria C6, Classe 3, Consistenza 138, Superficie Catastale 158 mq., Rendita € 285,08, Piano S1, graffato sub. 10.

Si tratta di un garage seminterrato realizzato in subordine alla redazione di un vincolo pertinenziale ai sensi della Legge 122/89. Lo stato dell'immobile è in cattivo stato di manutenzione.

Il vano garage non ha tramezzature, le pareti perimetrali sono in cemento a vista prive di finiture, come pure il solaio; non è stata realizzata alcuna pavimentazione, il pavimento è costituito da un massetto.

L'accesso avviene esclusivamente da una rampa con ingresso su strada secondaria, la rampa è esterna esclusiva del garage, la porta è in metallo di tipo basculante con apertura manuale, sono presenti delle bucatore che avrebbero dovuto ospitare delle bocche di lupo, non installate. Non sono presenti impianti di nessun tipo, nel soffitto sono visibili le tubazioni degli scarichi dei piani superiori e le guaine per la realizzazione dell'impianto elettrico.

In prossimità dell'ingresso è presente un pozzetto privo di chiusino di cui non è stata individuata la natura.

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Lo stato attuale dell'immobile è regolare in forza dei seguenti titoli: permesso di costruire n. 19445 del 12.11.2002, permesso di costruire n. 10731 del 13.06.2005, permesso di costruire n. 20278 del 21.05.2007, DIA n. 132/A del 03.12.2008, certificato di agibilità n. 78 del 08.06.2009.

Il CTU, Ing. Cesaroni Carlo, ha verificato che l'immobile ha planimetria corrispondente alla planimetria catastale presente nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate, ad eccezione dell'indicazione nella planimetria del sub 9 che indica la rampa di accesso mentre il vano autorimessa è descritto come sub 10.

Non sono presenti impianti, pertanto non esistono le dichiarazioni di conformità né l'APE.

L'immobile è risultato disabitato e in abbandono.

Fra i beni oggetto di esecuzione sono elencati anche i sub 5, (corte comune ai sub1, sub3, sub4), il sub7, (corte comune ai sub1, sub3, sub4) e il sub 12, (vano scala comune ai sub 3 e sub4), beni che non hanno un'autonomia economica; pertanto, non sono stati oggetto di stima puntuale, il loro valore è ricompreso nel valore a mq delle unità di cui costituiscono parte comune.

Il terreno risulta censito al Catasto Terreni del Comune di Fabriano (AN) al Foglio 57, Particella 1071, Sub. 8, Categoria F1, Superficie Catastale 53 mq., Piano T.

Si tratta di un'area confinante con l'immobile in esecuzione, di forma irregolare, di modeste dimensioni e incolta. Nulla può dirsi in merito alla presenza nel sottosuolo di materiale tossico o inquinante in quanto sono state fatte analisi del terreno.

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967; non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici..

A livello urbanistico, l'intero lotto è inserito nella zonizzazione di PRG in area "NUCLEO STORICO A6", normato dall'ART.87 delle NTA.

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.

Prezzo base: € 58.823,00 (Euro cinquantottomilaottocentoventitre/00),

Offerta minima: € 44.117,00 (Euro quarantaquattromilacentodiciassette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

INIZIO GARA 13.03.2025 ORE 12.00

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 sottoindicate, entro le ore 12.00 del giorno 12.03.2025 (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 del soggetto offerente. 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
- 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") o di altre agevolazioni, salva la facoltà di depositarla 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, 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 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, 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 a PROC. ESECUTIVA N. 79/2022 al seguente IBAN IT60H0808637390000000703498, presso Banca di Ancona e Falconara Marittima Credito Cooperativo, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.. **Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 79/2022, lotto unico, 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 13 / 03 / 2025 al 20 / 03 / 2025, e terminerà alle ore 12.00 del 20 / 03 / 2025.

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.

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esecutiva n. 79/2022"; 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. Federica Pelosi, con studio in Ancona, in Piazza Stamira n. 13 (tel. 329.8171544) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Marco Maria Menicucci, in Monsano (AN), Via Sant'Ubaldo n. 42/44 (tel. 0731/60062).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito web 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 e Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Il Corriere Adriatico".

Ancona, li 02/12/2024

Il Professionista Delegato
Dott. Marco Maria Menicucci

