

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Valentina Piccinetti (C.F.: PCCVNT85E55I608H) del Foro di Ancona, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 25.10.2023 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 269/2022 RG del Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **20.02.2025 alle ore 10.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

### **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: LOTTO UNICO**

Porzione di fabbricato sito a Trecastelli (AN), riportata nel Catasto Fabbricati dello stesso Comune al FOGLIO 14 e precisamente:

- appartamento di civile abitazione, posto a piano terra rialzato, con ingresso a destra entrando nell'androne comune, del fabbricato in località Passo Ripe, via Molino, ancora senza numero civico; composto di ingresso-pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno, con due corti e due lastrici solari esclusivi; il tutto, distino N.C.E.U. al fg. 14, particella edilizia n. 768 subb. 16 (alloggio) 18 e 19 (lastrici), 17 e 20 (corti), categoria A/2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 322,79\* (dati aggiornati: vani 5,5, R.C. Euro 355,06);
- garage annesso con disimpegno e lavanderia, posto al piano interrato, distinto nel N.C.E.U. al fg. 14, part. edil. N. 768, Sub. 11, categoria A/6, cl. 2, mq. 26, R.C. Euro 32,23.

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

Il lotto individuato fa parte di un complesso immobiliare ad uso residenziale, di relativa recente costruzione (anno 2003) costituito da un isolato urbano composto da una palazzina, a tre piani, di cui il primo rialzato attorniato da corti esclusive, confinante per tre lati con altre proprietà private, mentre sul fronte principale a sud con la via pubblica. Sempre dalla via pubblica si accede, tramite rampa comune, ai garage. L'appartamento oggetto di esecuzione è collocato al piano rialzato, nella zona rivolta ad est della palazzina, e vi si accede da uno spazio comune a cielo aperto percorrendo una breve rampa di scale esterne (in trincea), che si inserisce in una prima corte esclusiva, adibita a giardino. Questa prima corte è posta quindi alla quota rialzata dell'appartamento stesso. La scala esterna termina in un primo lastrico solare, ricoperto da una tettoia a struttura lignea che protegge l'ingresso rivolto a sud dell'appartamento. Il portoncino di accesso apre poi direttamente nel soggiorno nel quale, nella parete di fronte, si accede a destra alla cucina e a sinistra ad un piccolo disimpegno che ripartisce ai lati le camere da letto, di cui quella sulla destra, con finestra rivolta ad est, matrimoniale e quella sulla sinistra, camera singola, che ha finestra a nord, con il servizio igienico che rimane disimpegnato tra le due stanze. Dalla camera matrimoniale si accede verso est ad un secondo lastrico solare che perimetra l'appartamento anche per il lato nord, mentre una rampa di scale esterna, sull'estrema sinistra, collega a quota più alta, una seconda corte esclusiva verso nord adibita anch'essa, come l'altra, a giardino e conclusa da mura di sostegno a monte. Al garage vi si accede tramite una rampa comune in leggera discesa dalla via pubblica ed esso è collocato nella zona direttamente sottostante l'appartamento, tanto che ne è collegato direttamente

mediante una scala privata esterna (a tenaglia) collocata in trincea e situata sulla destra del primo lastrico solare a servizio dell'ingresso dell'appartamento stesso. Al fondo scala un piccolo disimpegno aperto, serve una lavanderia, con porta frontale alla fine della scala, mentre sulla destra si colloca un'altra porta di servizio al garage. Le altezze interne sono per l'appartamento di ml 2,70 e per il garage e lavanderia di ml 2,40. Il compendio è stato realizzato con struttura portante in cemento armato che sorregge solai in latero-cemento; gli infissi sia esterni che interni sono in legno. Gli esterni dell'intero fabbricato hanno paramenti in parte rivestiti da tonachino plastico colorato e in parte realizzati con mattoncini in cotto a vista, mentre i balconi ai piani superiori e alcune mura di sostegno sono in calcestruzzo cementizio a vista tinteggiato; le recinzioni delle corti sono realizzate con ringhiere in ferro zincato. L'appartamento è termoautonomo, con generatore di calore esterno all'abitazione alimentato a gas metano, non funzionante al momento del sopralluogo, e radiatori in acciaio. Gli impianti elettrici sono nella norma e tutti gli apparati impiantistici sono di recente realizzazione coevi alla costruzione dell'immobile (2003). Le finiture, generalmente di buona fattura, considerata anche la relativa recente epoca di costruzione dell'immobile, presentano però alcune criticità, meglio elencate in seguito: - presenza interna di umidità di risalita nella zona retrostante nord dell'appartamento, per probabile ristagno e difficoltà di allontanamento dell'acqua nella corte sul retro; - presenza interna di fenomeni di ponti termici con accumulo di muffe nella zona nord-est dell'appartamento; presenza all'esterno, in alcuni punti localizzati, di caduta di piccole porzioni del rivestimento plastico delle pareti; - presenza nella zona esterna, lato cucina, di un by-pass fognario condominiale, probabilmente non coevo alla costruzione dell'edificio, attualmente non sistemato, almeno sotto il profilo visivo, che presenta una situazione di scarso decoro; - Il proprietario segnala poi un movimento traslatorio pregresso di una parte del muro in c.a. di confine a monte sul retro, condizione di "dinamicità" non ravvisabile al momento del sopralluogo, né valutabile, sia per mancanza di dati antecedenti e/o documentazioni, che per l'inesistenza di indagini e studi specialistici. Ad ogni buon conto si osserva una particolarità dovuta alla presenza di un'essenza di alto fusto in adiacenza a detto muro, tanto da interromperne lo sviluppo lineare, situazione comunque coeva alla costruzione del muro stesso. In dettaglio negli ambienti sono presenti pavimentazioni in gres porcellanato, fatta eccezione per i servizi dove la pavimentazione e i rivestimenti sono in ceramica; soglie e rivestimenti delle scale sono in marmo di Trani. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, fatta eccezione per la porta dell'autorimessa che è in lamiera, sono di qualità ed anch'essi in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono dotati di vetrocamera termico e di avvolgibili in pvc. L'immobile presenta piccole difformità sia urbanistiche che catastali meglio descritte al capitolo 6 "Regolarità Urbanistica-Edilizia" L'immobile attualmente è amministrato da "RS Immobiliare di ALESSANDRO ROSSETTI" di Ostra (AN) (Tel. 347 4455976), e alla data del 31.07.2023 sono state reperite le seguenti informazioni: - millesimi proprietà generale: 152; - le spese condominiali sono stimate in € 150,00 annuali; - risulta deliberata e non ancora eseguita l'installazione della linea vita condominiale sulla copertura; - la quota di debito ammonta ad € 87,37; - non risultano cause in corso.

### **CONSISTENZA**

La superficie commerciale si determina misurando al lordo le murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni, che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di cm. 50, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie viene arrotondata per difetto o per eccesso. Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale virtuale complessiva, così come indicato dal D.P.R. 23/03/1998 n. 138, a cui si rinvia per il dettaglio. superficie lorda coeff. omog. superficie commerciale - Appartamento 81,80 mq 1,00 81,80 mq di cui superficie netta calpestabile 70,04 mq 1,00 70,04 mq - Lastrici solari 59,30 mq 0,3/0,1\* 10,93 mq di cui superficie netta calpestabile 59,30 mq 0,3/0,1\* 10,93 mq - Corti esclusive 156,71 mq 0,1/0,02\*\* 9,68 mq di cui superficie netta calpestabile 156,71 mq 0,1/0,02\*\* 8,74 mq - Garage/Lavanderia 32,93 mq 0,25\*\*\* 8,23 mq di cui superficie netta calpestabile 32,93 mq 0,25\*\*\* 6,91 mq SUPERFICIE COMMERCIALE VIRTUALE COMPLESSIVA: 110,64 mq di cui SUPERFICIE NETTA CALPESTABILE DI RIFERIMENTO: 96,62 mq \* La superficie omogeneizzata del lastrico solare è riferita al 30% fino a 25 mq e al 10% per quella eccedente tale limite. \*\* La superficie omogeneizzata dell'area scoperta è riferita al 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per quella eccedente tale limite. \*\*\* Pertinenze accessorie non comunicanti con i vani principali.

### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Gli immobili in oggetto sono catastalmente individuati come segue: Comune di Trecastelli – CATASTO FABBRICATI foglio 14 part. 768 sub 16, 17, 18, 19, 20 (civile abitazione) categoria: A/2 classe: 2 cons.: 5,5 vani rendita: € 355,06 foglio 14 part. 768 sub 11 (garage) categoria: C/6 classe: 2 cons.: 33 mq rendita: € 32,23 I beni derivano da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2014 in atti dal 16/10/2015 - Registrazione: LEGGE REGIONALE N.18 proveniente dal Comune di Ripe H322; trasferito al Comune di Trecastelli sezione Ripe M318C. (n. 14/2015). - Atto del 28/11/2003 Pubblico ufficiale SGOLACCHIA DALMAZIO Sede SENIGALLIA (AN) Repertorio n. 175513 – COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 16008.1/2003 Reparto PI di Ancona in atti dal 09/12/2003.

### **REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA**

Dal punto di vista urbanistico, l'area in cui ricade il fabbricato dove sono ubicate le unità immobiliari oggetto di stima, è individuata nelle tavole grafiche della Variante parziale dicembre 2010 del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di TRECATELLI come "Zona omogenea C2" (Zona

residenziale di espansione estensiva; rif. stralcio P.R.G. allegato) art.16.2 delle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.). Per quanto attiene alla normativa edilizia, l'edificio in oggetto è stato realizzato a seguito di Concessione Edilizia n. 3023 del 20/06/2002, prot. n. 2198 (costruzione fabbricato ad uso residenziale con n.7 alloggi e realizzazione di recinzione in Via Molino), e successive varianti sottoelencate: D.I.A. di Variante n. 542/03 del 30.05.2003 prot. n. 3787; D.I.A. di Variante n. 576/03 del 14.10.2003 prot. n. 7645; D.I.A. di Variante n. 577/03 del 15.10.2003 prot. n. 7800. Agibilità in silenzio-assenso dopo "RICHIESTA CERTIFICATO DI AGIBILITA'" arrivata in data 24/12/2003 allo Sportello Unico per l'edilizia dell'allora comune di Ripe oggi Comune di Trecastelli.

### **IRREGOLARITA' / DIFFORMITA'**

Nel corso del sopralluogo effettuato in data 30/06/2023, il C.T.U. ha rilevato modeste difformità rispetto a quanto rappresentato nella documentazione agli atti in Comune e nelle planimetrie catastali. Più precisamente di seguito:

- l'apertura, affianco alla porta d'ingresso, allo stato attuale realizzata come finestra è indicata agli atti come porta-finestra;
- i due pergolati in legno, aperti su tre lati e con copertura leggera, non sono indicati negli elaborati della Concessione edilizia, secondo la normativa vigente (regolamento edilizio comunale) "non può svilupparsi per una superficie complessiva superiore al 30% della S.U.L. del piano di riferimento", quindi allo stato attuale si considera sanato perché rientra in edilizia libera solo uno, per l'altro bisogna fare una sanatoria o prevedere la rimozione;
- la scala sulla corte sul retro è stata realizzata geometricamente più corta; - solo catastalmente si segnala anche il diverso sviluppo geometrico del lastrico solare all'ingresso.

La situazione potrà quindi essere sanata con le seguenti attività ed al relativo costo presunto come segue:

- ♣ Pratica di sanatoria al Comune per regolarizzare le difformità sopra elencate € 2.750;
- ♣ Nuovo accatastamento finale € 750;

Totale presunto per il ripristino della regolarità urbanistico - edilizia € 3.500.

SUSSISTE 'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'immobile residenziale in oggetto, da cui risulta che lo stesso è in classe E Codice certificato 20230921-042050- 88802.

**Disponibilità del bene:** L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

**Stima di partenza: € 110.000 (Euro centodiecimila/00)**

\*\*\*\*\*

**RIEPILOGO:**

Studio Legale  
**Avv. Valentina Piccinetti**  
Via Villafranca 4  
60122 Ancona (AN)  
Tel. 071.2075807

**LOTTO UNICO (appartamento con garage annesso e disimpegno e lavanderia)**

**Prezzo base: € 82.500,00 (Euro ottantaduemilacinquecento/00)**

**Offerta minima: € 61.875,00 (Euro sessantunomilaottocentosestantacinque/00)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19.02.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziact.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziact.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 comunione legale di 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 minorenni, 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;
- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui all'avviso di vendita.**

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla: "ESEC.IMM. 269/2022 TRIB.CIVILE E PENALE DI ANCONA" al seguente IBAN IT02U0849121301000210000500 tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "P.E.I. 269/22 R.G. TC AN 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](http://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](http://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](http://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, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 20.02.2025 al 27.02.2025 e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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 3 (tre) giorni successivi alla scadenza della gara**, all'esito 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 dell'IVA (se dovuta), 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 giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 ad IVA (se dovuta), 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. 269/2022 RG TC AN" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

\*\*\* \*\*

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 oppure 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 20% (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 Giudiziario Avv. Valentina Piccinetti (tel. 071.2075807 – email: [avv.piccinetti@studiobortoluzzi.it](mailto:avv.piccinetti@studiobortoluzzi.it)) mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

Per supporto tecnico durante le fasi 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

- telefono: 058620141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

Studio Legale  
**Avv. Valentina Piccinetti**  
Via Villafranca 4  
60122 Ancona (AN)  
Tel. 071.2075807

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.**

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](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci.

Ancona, 12.12.2024

Il Professionista Delegato

Avv. VALENTINA PICCINETTI

