

TRIBUNALE DI ANCONA

- Seconda Sezione Civile -

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

- Procedimento R.G. n. 3066/2022 -

Il sottoscritto Avv. Giacomo Spinaci Professionista delegato alle operazioni di vendita nel procedimento di divisione giudiziale contraddistinto al R.G. n. 3066/2022, in virtù dell'ordinanza di delega ex art. 591 c.p.c. emessa dal Tribunale di Ancona – Seconda Sezione Civile – in data 05.12.23, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 febbraio 2025 alle ore 12,00 per il lotto E** procederà alla vendita telematica in modalità asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 del bene.

In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto nell'indicata perizia. 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 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento. 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.

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.

Il tutto come meglio risulta dalla richiamata perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. depositata in atti, recante data 31.10.18, con relativa integrazione ed allegati, che qui si richiama integralmente ed alla quale in ogni caso si rinvia, pubblicata unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita sul sito internet del gestore della vendita telematica, nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it", e che, partecipando alla presente procedura di vendita mediante presentazione di relativa offerta, si conferma espressamente come esaminata e conosciuta, al pari dello stato dei beni e dei luoghi, inclusi i documenti richiamati.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO E:

Diritto di piena proprietà di abitazione di tipo civile sita a Loreto (AN) in Via F.lli Branconi n.71, ai piani interrato e primo, comprendente a piano primo ingresso, quattro disimpegni, cinque camere, due soggiorni, tre bagni, una cucina/tinello, due ripostigli, un balcone ed un terrazzo, a piano sottostrada una cantina da cui si accede ad una piccola grotta non riportata nella planimetria, il tutto censito a Catasto Fabbricati in forma non aggiornata al Foglio 6, Mappale 294, Subalterno 6, Via Fratelli F.lli Branconi n.71, Piani S1-1, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza vani 13,5, R.C. € 801,80, confinante con vano scale condominiale, stacco su Via F.lli Branconi, ragioni del Mappale 293, salvo altri.

Provenienze ventennali:

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di vendita sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio, risultando invariata la situazione della proprietà.

L'immobile risulta acquistato con atto di compravendita, rogito del notaio Antonino Grassi, di Osimo, in data 16.11.1990, rep. 47.092, racc. 12.660.

Stato dell'immobile:

L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla coniuge.

Descrizione dell'immobile:

L'immobile comprende un ottimo appartamento ubicato in un fabbricato storico in posizione che può essere considerata centrale, ancorché esterna al nucleo principale delimitato dalle mura, lungo la strada principale di attraversamento dell'abitato, che esce dallo stesso in direzione Loreto.

L'edificio si articola nei piani interrato, terreno, primo e secondo ed ha struttura in muratura, con facciata principale intonacata e tinteggiata, altre facciate in parte faccia a vista e solo in piccola parte intonacate e tinteggiate. Secondo notizie informali l'edificio è stato ristrutturato negli anni Ottanta, con rinforzi vari di fondazioni, pareti e solai (presumibilmente mediante massetti irrigidenti) e ristrutturazione della copertura in legno, con realizzazione di un cordolo perimetrale in c.a. e rifacimento del manto con isolante, impermeabilizzazione e coppi.

L'ingresso condominiale si presenta in ottimo stato, con portone in legno, pavimenti e battiscopa in ceramica. Un corridoio conduce alle unità ai piani superiori, accessibili mediante una bella scala pavimentata in graniglia sulle rampe ed in marmette anche con decori sui pianerottoli.

È presente l'impianto videocitofonico; manca invece l'ascensore.

- Appartamento a piano primo:

L'appartamento si presenta elegantemente rifinito, con componenti di prima qualità.

I pavimenti nell'ingresso e nei saloni sono in marmo di vario tipo e colorazione, anche con riquadrature e parti bicolore o a disegno particolare, con battiscopa in marmo. Nella cucina e nell'attigua zona giorno si hanno invece pavimenti e battiscopa in ceramica.

La zona notte (suddivisa in due settori sostanzialmente indipendenti), ha pavimenti in parquet di rovere e battiscopa in legno tranne che nei bagni.

Le pareti, generalmente muri portanti ed in parte divisori in laterizio, sono intonacate e tinteggiate.

Nei saloni ed in alcuni vani sono presenti controsoffitti decorati con vario stile. Invece nella cucina sono presenti travature in legno di recupero, che sorreggono un nuovo tavolato anch'esso in legno.

Il portoncino d'ingresso è blindato. Le porte interne sono tamburate in legno, in parte dotate anche di vetri lavorati, di ottimo aspetto. Le finestre sono in legno Douglas, smaltate, con doppio vetrocamera e persiane ad ante in legno.

Sono presenti tre bagni, pavimentati e rivestiti in ceramica, di buon livello, due dotati di doccia ed uno di vasca.

L'impianto elettrico è sotto traccia, a norma. È presente l'impianto di allarme.

L'impianto termico è autonomo, alimentato a gas metano di rete, con termosifoni in ghisa. In un salone è presente un caminetto la cui canna fumaria sarebbe stata tuttavia chiusa, restando quindi la sola funzione decorativa.

L'alloggio è dotato di due comodi terrazzi, uno ben fruibile (peraltro ristretto nella sua estensione con arretramento della balaustra) e l'altro di dimensioni minori: da quest'ultimo si accede ad un piccolo ripostiglio destinato alla lavanderia ed alla centrale termica.

- Cantina a piano interrato:

La cantina si trova nel piano interrato, accessibile attraverso una scala comune mal rifinita, praticamente al rustico.

La cantina dispone di porta in legno con grata ed è invece ben rifinita al suo interno, con pareti in parte intonacate e tinteggiate, in parte in mattoni faccia a vista, pavimento in ceramica, senza battiscopa. Il soffitto (che dovrebbe essere costituito da un solaio in laterocemento) è intonacato e tinteggiato. È presente una bocca di lupo per l'aerazione.

La cantina è articolata in due ambienti comunicanti attraverso un grande arco centrale. Dal secondo ambiente si accede ad un piccolo tratto di grotta con due minuscole nicchie laterali, anch'esso con pavimento in ceramica e con pareti in mattoni faccia a vista.

L'impianto elettrico è in canaline in PVC fuori traccia.

Consistenza:

L'immobile, al lordo delle murature interne ed esterne, ha la seguente consistenza (le misure sono tratte dalla planimetria catastale):

Piano primo: appartamento 284 mq. e terrazzi e balconi 24 mq. (per il terrazzo più grande si è considerata sola la parte sino alla balaustra, volutamente arretrata dal proprietario per evitare contestazioni con la proprietà sottostante).

Piano interrato: cantina 54 mq. e grotta (non accatastata) 6 mq.

Condizioni di manutenzione e conservazione:

L'immobile è in ottime condizioni di manutenzione e conservazione per quanto riguarda le finiture interne ed esterne.

Nell'androne comune a piano terreno due pareti sono interessate da fenomeni di risalita, forse risolti.

Il vano scale che conduce all'interrato, come detto, è lasciato al rustico.

Vincoli e servitù:

Non si è a conoscenza di servitù o vincoli particolari.

Corrispondenza catastale:

L'Esperto stimatore dichiara che la ricerca eseguita presso il Comune di Loreto si è rivelata fortemente lacunosa (soprattutto per l'edificio in oggetto) a causa della scarsa organizzazione dell'archivio più antico, per cui risulta di fatto impossibile risalire alle licenze più datate, si può osservare che la planimetria catastale non corrisponde allo stato dei luoghi in quanto:

- indica due finestre che non esistono e non ne rappresenta una che invece c'è;
- presenta un chiaro refuso (trattandosi di un fabbricato storico chiaramente immutato) nelle misure della zona notte adiacente il terrazzo grande;
- non riporta in modo esatto la dislocazione di divisori e porte interne nei due settori della zona notte e tra i due saloni;
- indica le altezze dell'appartamento in modo non preciso;
- non indica la grotta nella cantina.

Regolarità urbanistica:

L'Esperto stimatore afferma che l'iter urbanistico che è stato possibile ricostruire con gli elementi a disposizione e tramite accesso agli atti si può riassumere come segue:

- l'immobile è di antica costruzione e non si rinviene un eventuale permesso originario;
- autorizzazione edilizia n. 38 in data 13.4.1991 per opere interne all'appartamento a piano primo ed alla proprietà a piano terreno;
- denuncia inizio attività n. 272, prot. 6.766, in data 28.10.1996 per manutenzione straordinaria della copertura e della facciata principale;
- autorizzazione edilizia n. 46 in data 19.3.1997 per manutenzione della copertura, delle facciate,

modifica di una finestra in altra unità ed opere varie.

Si precisa che presso l'Ufficio Tecnico Comunale sono state esaminate anche le pratiche d.i.a. n. 2.090/1988, d.i.a. n. 1.350/2001 ed autorizzazione n. 60/2003, "chiamate" dalla consultazione a video da parte del funzionario comunale: tuttavia le stesse riguardano solo altra proprietà compresa nell'edificio ed oggi non facente parte della vendita.

Non si hanno elementi per un'eventuale verifica sugli interventi che abbiano riguardato la ristrutturazione dell'intero fabbricato. Lo stesso tecnico comunale ha informato di una notevole disorganizzazione nell'informatizzazione dell'archivio comunale.

In ogni caso sono da considerare sicuramente irregolari le modifiche interne rispetto alla planimetria catastale, che imporranno sicuramente la sanatoria di questi aspetti, facilmente ottenibile.

Le difformità ed eventuali problematiche che possano emergere nell'accatastamento della grotta riscontrate sono state comunque tenute in considerazione in sede di valutazione applicando opportune detrazioni per oneri e deprezzamenti.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali stante che il condominio non esiste.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

Il bene di proprietà del debitore e della coniuge risulta occupato.

Prezzo base vendita lotto E: € 184.781,00 (centottantaquattromilasettecentottantuno,00).

Offerta minima: € 138.586,00 (centotrentottomilacinquecentottantasei,00).

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (duemila/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, 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.spazioaste.it. Le offerte di acquisto dovranno essere formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 17.02.25 (giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento 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 non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e 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, mediante atto scritto recante autenticazione delle sottoscrizioni dei coniugi da parte di pubblico ufficiale a ciò autorizzato, 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente - 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 certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri. L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.;
- l'indicazione dell'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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 intestato al procedimento contraddistinto al R.G. n. 3066/2022 Tribunale di Ancona, al seguente IBAN: IT33D0303221300010000919640; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. R.G. n. 3066/2022 lotto E, 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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza fissata per la vendita telematica il Professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di pluralità di offerte valide;
- provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

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

* * * * *

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il Professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
 - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il Professionista comunicherà la circostanza al Giudice e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il Professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il Professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 18.02.25 al 25.02.25, e terminerà alle ore 12,00 del giorno 25.02.25.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il Professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante, e/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile. Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore di vendita sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

* * * * *

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 un fondo spese in misura non inferiore al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al Professionista delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, poste a carico dell'aggiudicatario stesso, nella misura prevista dalla legge oltre ad IVA, se e in quanto dovuta, alle trascrizioni ed alle cancellazioni.

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che le spese di trasferimento, anche la quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal Professionista delegato, ai sensi dell'art.2, comma settimo, D.M. 227/2015.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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 c.p.c.

* * * * *

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 al "Procedimento R.G. n. 3066/2022"; 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, giusto 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. 01.09.93 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. 01.09.93 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, 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 l'immobile contattando il sottoscritto Custode giudiziario/Professionista delegato Avv. Giacomo Spinaci, con Studio sito a Senigallia (AN), Via N. Abbagnano n. 10, Tel. 071.7924843, Email: avv.giacomo.spinaci@gmail.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini, n. 95, Ancona) 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 e l'accettazione incondizionata della relazione peritale e delle integrazioni, nonché dei relativi allegati;
- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso e di quanto ivi contenuto;
- la piena conoscenza dei beni e lotti quivi posti vendita, nonché del loro stato di fatto e di diritto, con relativa piena ed incondizionata accettazione.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- realizzazione Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi;
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita unitamente alla relazione di stima sul sito internet www.astalegale.net;
- 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, li 18 dicembre 2024

Il Professionista delegato
Avv. Giacomo Spinaci
(atto sottoscritto digitalmente)