

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

Avviso di vendita ai sensi degli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c. Procedura esecutiva immobiliare R.G.Es. N. 270 / 2022 Trib. Ancona

Il sottoscritto Avv. Paolo Zaccaria, CF ZCCPLA84E25E690V , appartenente all'Ordine degli Avvocati 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 09/11/2023 nel procedimento esecutivo n. 270/2022 R.G. Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20/03/2025 alle ore 9.15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà 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.

Studio Legale

Avv. Paolo Zaccaria

Via Colajacano 19 - 60025 Loreto (AN)

Tel. e Fax 071/978999 - Cell. 328.9621334

CF. ZCCPLA84E25E690V

PEC: paolo.zaccaria@pec-ordineavvocati-ancona.it

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2, c.p.c., oltre Iva se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"

LOTTO UNICO - Appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17

Intera piena proprietà (1/1) di un appartamento ubicato a Camerata Picena (AN) - Via Giacomo Matteotti n.17, piano T- S1, contraddistinto al Catasto Fabbricati, foglio 6, part. 9, sub. 1, categoria A3, classe 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 89 mq, rendita 169,91 euro.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Trattasi di appartamento sito al piano terra e al piano primo-sottostrada sito in Via Giacomo Matteotti n.17, Comune di Camerata Picena (AN), a ridosso delle mura del nucleo storico.

Il fabbricato in cui si inserisce il cespite risale presumibilmente alla prima metà del '900, si sviluppa su tre piani fuori terra ed un piano sottostrada. Risulta costruito in muratura portante, i solai sono in legno ad eccezione del solaio tra piano terra e piano seminterrato, realizzato in laterocemento conseguentemente ai lavori di ristrutturazione effettuati alla fine degli anni 80. La copertura è a doppia falda e le facciate sono intonacate e tinteggiate.

L'immobile è raggiungibile in auto percorrendo Via Matteotti, con la possibilità di parcheggiare in prossimità dell'ingresso. A pochi minuti a piedi sono situati il Comune, le poste e le scuole.

L'abitazione, di modeste dimensioni, è accessibile da un ingresso esclusivo che dalla via pubblica immette nella zona giorno (legittimamente "cucina-pranzo"), da cui ci si sposta nel vano adibito a cucinino (legittimamente "disimpegno") ove a destra insiste il locale bagno ed a sinistra la scala che conduce al piano sottostrada. Su detto piano si trova una stanza adibita a camera matrimoniale (legittimamente "ripostiglio"), una cameretta ed un wc ricavato nel sottoscala (legittimamente "ripostiglio").

La superficie utile complessiva, considerando anche la scala ed i pianerottoli, è di circa 62 mq. La superficie utile effettivamente abitabile è di circa 37 mq e comprende i locali dotati di finestra quali il soggiorno, il disimpegno uso cucinino, il bagno e la cameretta.

L'immobile presenta uno stato conservativo mediocre.

Parti comuni: Come indicato nella planimetria catastale attuale, l'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere diritto all'ingresso comune del fabbricato ovvero numero civico 18,

anche se la porta che metteva in comunicazione tale ingresso comune del fabbricato con l'appartamento in oggetto risulta ad oggi essere stata chiusa.

Regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale corrisponde allo stato dei luoghi in merito alla distribuzione dei vani, alle altezze dalle bucatore, eccezion fatta per la presenza nella planimetria di un vano porta di collegamento tra il pianerottolo della scala al piano terra ed il vano scala condominiale, il quale è stato murato. Inoltre, l'uso dei vani non coincide con quanto indicato in catasto.

Risulta necessario ripristinare l'uso legittimo dei vani e/o ripristinare l'apertura che è stata murata. In alternativa è possibile sanare la chiusura della porta, presentando CILA in sanatoria e procedendo con l'aggiornamento della planimetria catastale.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. Non vi è presenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

Come evidenziato nella relazione del tecnico incaricato, dall'analisi della documentazione depositata agli atti reperita presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Camerata Picena e presso gli uffici dell'Ex Genio Civile della Provincia di Ancona, risulta che l'immobile è stato assoggettato ad opere e modifiche interne legittimate dalle pratiche edilizie di seguito elencate.

1) Autorizzazione edilizia per esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, n. 6/88 del 18/01/1989. Le opere hanno riguardato il rifacimento del solaio tra il piano terra ed il piano sottotrada, modifiche alla distribuzione interna, chiusura e/o apertura di vani porte sulle murature portanti interne, ripresa delle lesioni sulla muratura portante e sulla tramezzatura, rifacimenti di intonaci interni ed esterni, tinteggiatura, ripristino di infissi interni ed esterni, rifacimento di pavimentazione e sottofondi.

2) Richiesta di Variante alla concessione edilizia n.6/88 per piccole modifiche interne e ripristino della destinazione abitativa di parte della proprietà - **NON RILASCIATA**

La richiesta di variante riguardava il ripristino della destinazione d'uso originaria abitativa di parte della proprietà, la quale era stata indicata come "magazzino" sia al piano terra che al piano seminterrato.

La stessa non sembrerebbe essere stata autorizzata; tuttavia, dall'analisi della planimetria di primo accatastamento, si desume che il piano terra aveva da sempre destinazione d'uso abitativa ed il piano primo sottotrada era pertinenziale all'abitazione.

Dal confronto tra la planimetria di primo accatastamento e lo stato dei luoghi dichiarato nella sopracitata pratica edilizia si rileva che quest'ultimo si discostava dalla planimetria di primo accatastamento, oltre che per l'indicazione dei vani, anche in termini distributivi. Dalla planimetria catastale non si evince in maniera chiara la conformazione della scala e se la stessa appartenesse all'unità immobiliare oppure fosse totalmente parte condominiale. Nella planimetria catastale non era inoltre indicato il vano porta di collegamento tra la suddetta scala ed il locale "legnaia" del piano seminterrato. Il Comune di Camerata Picena approva lo stato attuale con timbro del 12-10-1988 ed autorizza l'esecuzione dei lavori, pertanto si ritiene che lo stesso all'epoca fosse stato considerato legittimo.

I lavori strutturali sono stati regolarmente denunciati all'Ufficio Decentrato Opere pubbliche e difesa del suolo (Genio civile) e sono stati conclusi con l'emissione del Certificato a strutture ultimate e conformità (Progetto n. 551/1989 del 28/03/1989).

3) Denuncia Inizio Attività (Pratica D.I.A. n.17/2007) in data 11/04/2007 Protocollo n.1517 Pratica Edilizia 58/2007 avente oggetto "Lavori di Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo; Denuncia Inizio Attività (Pratica D.I.A. n.68/2007) in data 14/11/2007 Protocollo n.4548 Pratica Edilizia 192/2007 avente oggetto "Variante alla DIA n.17/2007 Restauro e Risanamento Conservativo; Denuncia di Fine Lavori e Dichiarazione di Conformità presentata in data 14/07/2008 Protocollo n.2751 in cui si dichiarava il completamento dei lavori in data 10/07/2008.

Le opere hanno riguardato modifiche distributive interne, il cambio d'uso del locale adibito a cantina nel seminterrato, la realizzazione di un vespaio nel solaio controterra, la realizzazione di un bagno al piano terra, la realizzazione dei pavimenti e dei rivestimenti, la tinteggiatura, la sostituzione degli infissi esterni e dell'impianto idrico sanitario.

Nella documentazione tecnico-amministrativa relativa agli interventi edilizi realizzati, non è presente il certificato di Agibilità o Abitabilità.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 comma D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, 6 comma legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Destinazione urbanistica: L'immobile è individuato nel Piano Regolatore Generale vigente in area Ucs-1, ovvero in Zona A-centro storico. Risulta assoggettato a disciplina particolareggiata, di cui al

P.P.C.S. La destinazione d'uso residenziale risulta conforme con le previsioni di piano ed è coerente con l'attuale utilizzo, il tutto come meglio esplicitato nella relazione di stima depositata in atti.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

L'immobile è dotato di un impianto termico ma lo stesso è disattivato in quanto non alimentato da una fonte di energia o comunque è privo di parti essenziali che non ne permettono il funzionamento senza un intervento manutentivo straordinario che le ripristino.

Si è potuto redigere certificato energetico dell'immobile /l'APE ed allegato il libretto ma non è stato possibile effettuare controlli periodici.

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Oneri condominiali: al momento della redazione della perizia non erano presenti i vincoli od oneri condominiali e da quanto comunicato non risultano deliberati lavori od opere riguardanti le parti comuni. Inoltre, il fabbricato è sprovvisto di amministratore di condominio e delle tabelle millesimali; non risultano alla data del sopralluogo opere condominiali in corso.

Disponibilità del bene: occupato dall'esecutato e dai figli minori.

Prezzo base: € 33.750,00 (Euro trentatremilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: € 25.313,00 (Euro venticinquemilatrecentotredici/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono stante assunte dalla perizia tecnica redatta dall'Esperto ex art. 568 cpc che si richiama espressamente e a cui si rimanda per ulteriori informazioni e specificazioni.

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

www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19/03/2025 (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:

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

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato). L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.E. 270/2022 Trib. Ancona" al seguente **IBAN IT 32 X 01030 37380 000000467733**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 270/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo almeno 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.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Deliberazione sulle offerte

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

1. se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
2. 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:
 - 2.1. ritenga che vi sia una 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);

1.1. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso (2.1), il professionista comunicherà le circostanze al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso (2.2), 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.

Gara tra gli offerenti

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 20/03/2025 al 27/03/2025, e terminerà alle ore 12,00. Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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 tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it 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.

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.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

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 pari al 50% del compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per l'attività di trasferimento.

Nell'eventualità che le somme richieste a titolo di fondo spese non fossero sufficienti a coprire tutti i costi, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo. Le somme eventualmente eccedenti saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 270 / 2022 R.E. Tribunale di Ancona"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, 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. Luigi Orlandi, C.F. RLNLGU72M30A2711, con studio in Ancona Via Villafranca n°4, 60122 (tel. 071/2075807), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Paolo Zaccaria con studio in Loreto (AN), via Colajacono n. 49, tel. 071/978362.

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'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360°, 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, Bakeca.it;

- pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita sul Corriere Adriatico.

- Ancona, li 21/12/2024

Il Professionista Delegato Avv. Paolo Zaccaria