

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Dott. Francesco Cesari**, (C.F. CSRFNC79R20D810P), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 06/03/2024 nel procedimento esecutivo **n. 197/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **18 Marzo 2025** alle ore **12:00** per il lotto **1**, alle ore **12:15** per il lotto **2**, alle ore **12:30** per il lotto **3** e alle ore **12:45** per il lotto **4**, si procederà all'esperienza per la vendita in modalità asincrona dei beni suddivisi in **quattro lotti**, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato e integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

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

1) LOTTO 1 – Descrizione.

Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48.

L'appartamento è posto al piano terra di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tre camere e un bagno.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono mediocri anche esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale.

Parti comuni: sottoscala al piano terra, scala coperta interna, piccolo portico all'ingresso della scala e corte circostante l'immobile.

Confini: l'abitazione, posta al piano terra, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

-Foglio 26; Particella 200, Sub. 1; Categoria A2, Classe 3, Vani 6, Superficie cat.113,00 mq; Rendita: € 325,37, Piano T.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne; pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade all'interno della zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: art.19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n.222/1973 del 15.06.1973 e dichiarato abitabile in data 29.10.1976.

Riferisce l'esperto stimatore che il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo stata rilasciata l'abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare.

Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 516,00 di sanzione.

Stato di occupazione: l'appartamento risulta libero.

Precisazioni: il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

Prezzo base: € 63.250,00;

Offerta minima: € 47.438,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

2) LOTTO 2 – Descrizione.

Appartamento ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48.

L'appartamento è posto al piano primo di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, tinello, tre camere e un bagno.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni 1974/75. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono originarie dell'epoca di costruzione, le condizioni di manutenzione sono sufficienti, esternamente l'edificio si presenta in cattive condizioni di manutenzione. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, l'impianto radiante dei termosifoni è presente ma non allacciato al gestore del gas. Sono inoltre presenti due pompe di calore per riscaldamento (tipo climatizzatore caldo/freddo) e boiler elettrico per acqua calda sanitaria. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale interna.

Parti comuni: sottoscala al piano terra, scala coperta, piccolo portico all'ingresso della scala e corte circostante l'immobile.

Confini: l'abitazione, posta al piano primo, confina con vano scala comune e corte comune su tre lati.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

Foglio 26; Particella 200, Sub. 2; Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie cat.128,00 mq; Rendita: € 352,48, Piano 1.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. La planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne, non è

riportato un balcone nella parte posteriore mentre quello anteriore viene riportato con una forma diversa; l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade all'interno della zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: art.19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n.222/1973 del 15.06.1973 e dichiarato abitabile in data 29.10.1976.

Riferisce l'esperto stimatore che il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo stata rilasciata l'abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare una pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 516,00 di sanzione.

Stato di occupazione: l'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura. Il contratto è stato sottoscritto in data 01/09/1999 ed avrà scadenza in data 31/08/2027, canone di locazione aggiornato pari ad € 165,07.

Precisazioni: il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

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.

Prezzo base: € 74.000,00;

Offerta minima: € 55.500,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

3) LOTTO 3 – Descrizione.

Appartamento e soffitta ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48.

L'appartamento è posto al piano secondo di un edificio per civile abitazione di tre piani e sottotetto comprendente un'abitazione per ogni piano ed è composto da ingresso, ampia zona giorno con cucina, due camere e un bagno.

La struttura dell'edificio è in cemento armato con tamponature in laterizio e realizzata negli anni

1974/75. L'appartamento è dotato di impianti tecnologici e le finiture sono di buon livello, le condizioni di manutenzione sono buone, in fase di sopralluogo si è accertato che sono stati eseguiti lavori di manutenzione straordinaria successivamente alla costruzione, la divisione interna è stata modificata, il servizio igienico, i pavimenti e i rivestimenti sono stati rifatti, mentre gli infissi sono originari dell'epoca; esternamente l'edificio si presenta invece in cattive condizioni di manutenzione. Alla data del sopralluogo dell'esperto stimatore, l'impianto radiante dei termosifoni è presente ma non allacciato al gestore del gas. Si accede all'unità per mezzo di scala condominiale interna.

La soffitta allo stato grezzo si trova al terzo piano, non sono presenti intonaci, massetti, pavimenti e impianti, è presente solamente un punto luce.

Parti comuni: sottoscala al piano terra, scala coperta interna, piccolo portico all'ingresso della scala e corte circostante l'immobile.

Confini: l'abitazione, posta al piano secondo e la soffitta posta al piano terzo, confinano con vano scala comune e corte comune su tre lati.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

-Foglio 26; Particella 200, Sub. 3; Categoria A2, Classe 3, Consistenza 6,5 vani, Superficie cat.130 mq; Rendita: € 352,48, Piano 2 (appartamento);

-Foglio 26; Particella 200, Sub. 4; Categoria A2, Classe 2, Consistenza 1,5 vani, Superficie cat.55 mq; Rendita: € 69,72, Piano 3 (soffitta).

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale. Per quanto riguarda la planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta l'esatta corrispondenza delle aperture esterne, non è riportato un balcone nella parte posteriore mentre quello anteriore viene riportato con una forma diversa, la ripartizione interna dei vani è difforme dal progetto; l'aggiudicatario dovrà provvedere alla denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00; per quanto riguarda invece la soffitta la planimetria catastale redatta all'epoca di costruzione dell'edificio non riporta il corretto stato attuale, l'aggiudicatario dovrà provvedere al cambio d'uso da civile abitazione (A2) a locale di deposito (C2), denuncia di variazione catastale per un costo di circa € 500,00. Per i costi di adeguamento catastale è bene che l'offerente si informi dettagliatamente prima di partecipare alla gara.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade all'interno della zona D1 di p.r.g. e normata dal seguente articolo delle n.t.a.: art.19/a Sottozona D1 di completamento produttivo: sono parti di territorio destinate alla produzione industriale, artigianale. Attuazione diretta.

Regolarità edilizia: l'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985. La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti

diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Immobile realizzato in forza di licenza edilizia n.222/1973 del 15.06.1973 e dichiarato abitabile in data 29.10.1976.

Riferisce l'esperto stimatore che il progetto è stato realizzato difformemente da quanto autorizzato ma essendo stata rilasciata l'abitabilità con verbale di sopralluogo l'uso ad abitazione è regolare. Inoltre, l'aggiudicatario dovrà presentare per l'appartamento una pratica SCIA in sanatoria per la corretta rappresentazione delle aperture esterne e dei balconi, nonché della corretta divisione interna. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 516,00 di sanzione, mentre per la soffitta sarà onere dell'aggiudicatario procedere ad una pratica C.i.l.a. per opere già eseguite riportando il corretto stato attuale. Il costo di tale pratica è di circa € 1.000,00 oltre ad € 1.000,00 di sanzione.

Stato di occupazione: l'appartamento è occupato da terzi con contratto di locazione ad uso abitativo opponibile alla procedura. Il contratto è stato sottoscritto in data 01/09/1999 ed avrà scadenza in data 31/08/2027, canone di locazione aggiornato al momento della pubblicazione dell'avviso di gara, pari ad € 165,07.

Precisazioni: il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

Prezzo base: € 83.924,00;

Offerta minima: € 62.943,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 4 – Descrizione.

Il lotto quattro è composto da tre beni.

Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48, piano T – 1 (bene denominato come n. 5 in perizia);

Rudere ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48, piano T (bene denominato come n. 6 in perizia);

Terreno ubicato a Belvedere Ostrense (An) alla via Murello 48, piano T (bene denominato come n. 7 in perizia).

- a) Bene denominato in perizia n.5) Porzione di edificio colonico di remota costruzione in stato di abbandono, composto da piano terra e primo avente la destinazione di magazzino, è costituito da più corpi di fabbrica presumibilmente realizzati in epoche differenti, comunque prima del 1967. Completa la proprietà una corte comune con il bene n.6 e pertanto, facendo parte di un unico lotto è da

considerarsi esclusiva.

L'edificio è pericolante, transennato e a rischio crollo, non è stato possibile accedervi.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

Foglio 26; Particella 358, Sub. 2; Categoria C2, Classe 6, Superficie cat. 168,00 mq; Rendita: € 132,21, Piano T-1, graffato: fg.26, mapp.10, sub.7 (magazzino).

Corrispondenza catastale: riferisce l'esperto stimatore che non è stato possibile accertare la corrispondenza catastale in quanto l'edificio è pericolante e l'accesso non è stato effettuato.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA: Art.23/a Sottozona E0 agricola.

Regolarità edilizia: l'immobile 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. L'immobile non risulta agibile. Non sono stati reperiti atti abilitativi presso l'ufficio tecnico comunale. Da intercorsi colloqui con lo stesso ufficio, riferisce l'esperto stimatore, che risulta possibile eseguire ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso in residenziale.

Stato di occupazione: l'immobile risulta libero.

Precisazioni: il terreno su cui sorge l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

b) Bene denominato in perizia n.6) Edificio crollato di cui allo stato attuale non sono presenti segni visibili in loco. Completa la proprietà una corte comune con il bene n.5.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Fabbricati del Comune di Belvedere Ostrense:

Foglio 26; Particella 358, Sub.3; Categoria C2, Classe 1, Superficie cat.64 mq; Rendita: € 23,10, Piano T (magazzino).

Corrispondenza catastale: non sono stati reperiti titoli abilitativi presso gli archivi comunali. L'edificio non è fisicamente presente a causa di un crollo avvenuto pochi anni fa a seguito di evento atmosferico.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade in zona agricola e normata dal seguente articolo delle NTA: Art.23/a Sottozona E0 agricola.

Regolarità edilizia: l'immobile 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. L'immobile non risulta agibile. Non sono stati reperiti atti abilitativi presso gli archivi comunali. L'edificio è crollato e pertanto da intercorsi colloqui con l'ufficio comunale risulta possibile una ricostruzione previa verifica dei necessari standard urbanistici e basandosi sulle

dimensioni riportate nella planimetria catastale, da un confronto con l'ufficio tecnico comunale l'aggiudicatario dovrà presentare pratica s.c.i.a. in sanatoria per l'avvenuta demolizione, il costo della pratica è stimabile in circa € 500,00 oltre sanzione di circa € 516,00. Solo successivamente, se si intende ricostruire il manufatto è possibile presentare richiesta di permesso di costruire.

Stato di occupazione: non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile in quanto demolito.

Precisazioni: il terreno su cui sorgeva l'edificio non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato, particella 354.

c) Bene denominato in perizia n.7) Appezamento di terreno in parte agricolo e in parte edificabile ad uso produttivo. Il terreno risulta non coltivato e libero da manufatti e cose.

Il terreno confina su tre lati con immobili di proprietà dell'esecutato.

Situazione urbanistica e catastale. Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto Terreni del Comune di Belvedere Ostrense:

Foglio 26, Part.355, Cat. seminativo 1, Sup. catastale 555,00 mq. (terreno) r.d. € 2,44, r.a. 2,58;

Foglio 26, Part.356, Cat. seminativo 1, Sup. catastale 107,00 mq. (terreno), r.d. € 0,47, r.a. € 0,50.

Corrispondenza catastale: sussiste corrispondenza catastale tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Normativa urbanistica: Art.19/a Sottozona D1 completamente produttivo; Art.23/a Sottozona E0 agricola.

Stato di occupazione: non risulta agli atti lo stato di occupazione dell'immobile.

Precisazioni: il terreno non ha accesso diretto dalla pubblica via essendo intercluso, ma avviene passando sulla particella confinante di proprietà dell'esecutato particella 354.

Prezzo base: € 61.135,00;

Offerta minima: € 45.852,00.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 17/03/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

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

certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 197/2023 R.E. al seguente **IBAN:**

IT 45 G 01030 37350 00000 1380836, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 197/2023 R.G.E., LOTTO ** - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.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.**

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 18/03/2025 al 25/03/2025, ore 12:00.

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

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

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

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

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

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

comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 197/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso

importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **Dottor Francesco Cesari** domiciliato presso il proprio studio in Ancona via Donato Bramante n.2 – Tel: 347/8272082 – Mail: francesco.cesari@email.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner

pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona lì, 19 dicembre 2024.

Il Professionista Delegato

Dottor Francesco Cesari

