

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto **Avv. Giammario Schippa** C.F. SCHGMR53T09A832U, 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 26/11/2024 nel procedimento esecutivo **n. 33/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **20 marzo 2025 alle ore 12:15 per il Lotto 1 e alle ore 12:30 per il Lotto 2** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **n. 2 LOTTI** tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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 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.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA**

## **RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

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

### **LOTTO 1**

#### **Bene 1**

Piena proprietà per l'intero di terreno ubicato a Senigallia (AN), Via della Torre.

Il terreno è adiacente alla corte del fabbricato che costituisce il bene 2 del Lotto 1, ha una consistenza di 145 mq, con ingresso dalla strada di Via delle Torre, ed è recintato con rete e paletti di legno. È piantumato con alberi da frutto e piante da fiori.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Senigallia, al foglio 17, part. 158, qualità seminativo, classe 3, superficie 145 mq, r.d. € 0,64, r.a. € 0,67.

Il CTU nella relazione di stima depositata in data 30/09/2024 evidenzia la sussistenza di corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU menziona l'autorizzazione edilizia n. A01/339 del 04/10/2001 per sistemazione esterna, con demolizione parziale di recinzione di fabbricato e nuova realizzazione per fabbricato e terreno agricolo. Pratica edilizia n. 01/00418 protocollo n. 01/023756. Comunicazione di inizio lavori del 15/02/2002. Comunicazione di fine lavori parziale del 10/02/2005 in cui si comunica che non veniva completata la realizzazione della recinzione del lotto agricolo. Si dà atto che la recinzione attualmente è completata come da progetto depositato.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile è occupato dai soggetti esecutati.

#### **Bene 2**

Piena proprietà per l'intero di fabbricato civile ubicato a Senigallia, Via della Torre n. 11.

Si tratta di casa unifamiliare con accesso diretto da Via della Torre n. 11, costituita da appartamento, soffitta, garage, cantina, corte e locale deposito.

L'edificio ha un garage al piano terra, con annessa cantina, con accesso su una piccola corte dotata di un cancello scorrevole che crea una piccola zona di sosta all'interno della proprietà privata permettendo l'accesso diretto dalla strada comunale. L'ingresso pedonale è arretrato rispetto alla recinzione lungo la pubblica via per creare uno spazio protetto dal traffico veicolare, inoltre vi è un piccolo tettino di protezione. Esso è posto in corrispondenza della scala di accesso al piano primo che rimane leggermente protetta dalla soletta del balcone. Attraverso una rampa si accede al pianerottolo provvisto di bussola di protezione in vetro dal quale si entra nell'appartamento. La zona giorno è posta verso la strada, mentre la zona notte costituita da due camere da letto e dal bagno è rivolta sul retro. Attraverso una scala interna posta nel soggiorno si accede al sottotetto, dotato di ulteriore bagno e di balcone sul fronte strada. Nel sottoscala di accesso al primo piano vi è la legnaia. La corte esterna è ampia e sul

retro vi è una parte piastrellata con tettoia (non autorizzata). Sul retro il giardino segue l'andamento del terreno collinare con la presenza di una scala e di muretti di contenimento del terreno e attraverso un percorso su piastrelle a secco si raggiunge un edificio destinato a deposito attrezzi. Il magazzino insiste su un'ampia area coltivata.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia, al foglio 17, part. 103, sub. 1, categoria C6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale 41 mq, rendita € 74,58, piano T e al foglio 17, part. 103, sub. 3, categoria A3, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 151 mq, rendita € 397,67, piani T – 1 – 2.

Il CTU nella relazione di stima depositata in data 30/09/2024 evidenzia la mancanza di corrispondenza catastale: diversa distribuzione interna dell'appartamento per spostamento della porta di ingresso alla cucina e ampliamento dello spazio creando un varco centrale di ml 1.81 privo di porta. Il sottotetto ha diverse pareti divisorie realizzate per racchiudere alcune porzioni di soffitta nella quota più bassa della copertura. Un errato graficismo rappresenta la finestra della camera matrimoniale lato mare, quando le tavole grafiche di progetto e lo stato dei luoghi riportano la stessa lato retro. Nella corte del fabbricato è presente una tettoia in legno non autorizzata, posta in adiacenza al retroprospetto che per la struttura esistente non è collaudabile. La struttura destinata a tettoia è realizzata con due pilastri in legno, travi e tavolato, non è oggetto di autorizzazione e per la superficie la stessa è soggetta a deposito strutturale. Le caratteristiche e il dimensionamento non determinano la possibilità di presentarne una sanatoria strutturale e sarà necessario rimuovere la stessa in quanto abusiva. Eventuale nuova realizzazione dovrà avvenire secondo il regolamento degli interventi edilizi minori e in relazione alla superficie anche ad eventuale deposito strutturale.

Il sottotetto ha difformità di divisione interna realizzata per destinare a soffitta le superfici a ridosso del muro perimetrale lato mare e lato monte al fine di contenere gli spazi sotto l'altezza utile interna di ml 1,24 o 1,34 a seconda del posizionamento della parete.

Per quanto riguarda lo stato conservativo il CTU precisa che l'edificio nel complesso ha un buono stato di conservazione e buone finiture interne. Esternamente avrebbe bisogno di una ristrutturazione delle pareti e delle strutture per la presenza di lesioni e di carbonatazione delle strutture.

Il CTU precisa inoltre che l'edificio descritto come casa di civile abitazione, con annessa corte viene acquistato con il garage censito al subalterno 1 e l'appartamento al piano primo censito con subalterno 2, con terreno censito al foglio 17 particella 102. A seguito dei lavori di manutenzione dell'edificio principale (sopraelevazione) nel 1990 il terreno agricolo è stato fuso con la corte del fabbricato e l'appartamento è stato censito al subalterno 3 con il deposito attrezzi presente nel lotto agricolo.

Per quanto riguarda la regolarità edilizia, il CTU riferisce che 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'edificio costruito probabilmente negli anni 1959-1960 era costituito dal piano terra e piano primo, con sottotetto non praticabile (dell'edificio precedente non si è ritrovata l'agibilità e i lavori ne avrebbero comportato comunque l'emissione di nuovo certificato).

A seguito della richiesta di autorizzazione n. 531 del 1985 e n. 84/86 si è rilasciato il permesso per sopraelevare il fabbricato con la realizzazione della copertura con due falde. Si sono pertanto eseguiti i lavori di sopraelevazione con denuncia alla Regione Marche, Servizio decentrato opere pubbliche e difesa del suolo con progetto n. 337/1986 del 21.04.1986 prot. n. 2938 e con la prescrizione indicata si è conseguentemente realizzato il balcone al piano secondo.

Nel frattempo in data 29.03.1986 veniva presentata richiesta di concessione edilizia in sanatoria per la costruzione di una veranda a protezione dell'ingresso al piano primo, la quale veniva rilasciata con prot. 10013/86, prat. ed. n. 2925/01/A in data 18.06.1991.

In data 30.11.1989 si è rinnovata l'autorizzazione n. 84/86 descrivendo le opere di completamento e successivamente anche in data 16.02.1991 veniva concesso il rinnovo dell'autorizzazione con pratica edilizia n. 1415/89 prot. 29516/89. Si presume pertanto che i lavori si siano completati successivamente entro l'anno 1992.

In data 04.10.2001 veniva rilasciata autorizzazione n. A01/339 per la sistemazione esterna, con demolizione parziale di recinzione di fabbricato e nuova realizzazione per fabbricato e terreno in zona agricola, prat. ed. n. 01/00418 prot. 01/023756. I lavori avevano inizio in data 18.02.2002 come da comunicazione del 15.02.2002 prot. 6462. Dei lavori veniva comunicata la fine lavori parziale in data 30.07.2003 con prot. n. 57519 del 05.10.2004 e in data 16.02.2005 veniva comunicata la non realizzazione della recinzione del lotto agricolo.

In data 05.03.2002 si comunicava la realizzazione di due depositi di gpl e della tubazione di adduzione del gas fino alle utenze. La Dia autorizzativa veniva censita al n. 02/113 prot. 9362.

Con prat. E/15/673 si comunicava la manutenzione straordinaria dell'accessorio presente nell'area destinata a terreno agricolo consistente nella rimozione della copertura in amianto e la realizzazione con pannelli sandwich tipo "Italcoppo". La pratica veniva comunicata e ultimata al prog. n. 1373/2015 e in data 13.11.2015 veniva comunicata la fine lavori avvenuta il 05.11.2015.

Dell'edificio principale non è stato reperita alcuna dichiarazione per l'abitabilità dell'abitazione principale.

A livello urbanistico si evince che l'edificio non è stato oggetto di rilascio di abitabilità e pertanto sarà necessario procedere a tale incombenza eseguendo le dichiarazioni di rispondenza degli impianti (che si

presumono completati nell'anno 1992), dopo la presentazione di sanatoria per la corretta posizione e dimensionamento del passaggio tra la zona pranzo e la cucina e la diversa distribuzione del sottotetto.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile è occupato dai soggetti eseguiti.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU Geom. Rosanna Casarola depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

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

**Prezzo base: € 161.244,00 (euro centosessantunomiladuecentoquarantaquattro/00);**

**Offerta minima: € 120.933,00 (euro centoventimilanovecentotrentatrè/00);**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro 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.**

## **LOTTO 2**

Piena proprietà per l'intero di negozio ubicato a Senigallia, Via Piave n. 11/1.

Il negozio ricade in un edificio di recente ristrutturazione, ed è adibito per l'esercizio dell'attività di parrucchieria, con bagno. La porzione di immobile, posta al piano terra, è caratterizzata da ampie vetrine che contengono anche il portone, anch'esso in legno e vetro. Le finiture interne sono ottime.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Senigallia, al foglio 8, part. 222, sub. 211, categoria C1, classe 8, superficie catastale 50 mq, rendita € 1.903,14, piano T.

Il CTU nella relazione di stima depositata in data 30/09/2024 evidenzia la mancanza di corrispondenza catastale: l'immobile ha una scala di collegamento al piano soppalcato sopra ai vani tecnici (wc e office) che non risulta autorizzato. La struttura è in alluminio/acciaio e vetro. Il soppalco non risulta progettato con deposito strutturale e non ha i requisiti necessari per l'abitabilità per l'altezza interna del piano superiore.

Il CTU precisa che nell'atto di provenienza viene indicata come parte comune la porzione destinata a scala e ballatoio con foglio 8, particella 222 sub. 5, ma nel tempo la stessa è stata poi rinominata e assegnata allo studio privato posto al piano primo. Pertanto si presume che tale indicazione sia un refuso indicato erroneamente nell'elaborato planimetrico in vigore al momento della stipula dell'atto.

Il CTU evidenzia inoltre che nell'atto di provenienza si definisce il rispetto del Regolamento di

condominio stipulato dal Notaio Sgolacchia in data 18.12.2002 rep. n. 172790/25512 registrato in Ancona il 23.01.2002 al n. 1986 e trascritto in data 20.01.2003 al n. 22 del R.P. Ancona da rispettare.

Per quanto riguarda le parti comuni il CTU precisa che il negozio ha un camminatoio posto sotto il corpo di fabbrica semiellittico che collega le scale di accesso ai piani superiori censito al foglio 8 particella 222 sub. 208. Vi sono inoltre gli spazi censiti rispettivamente al foglio 8 particella 222 sub. 301 e 302 che sono i locali contatori per le utenze enel e gas-acqua posti al piano terra in zone prossime all'area esterna del negozio in questione.

Per quanto riguarda la normativa urbanistica il CTU evidenzia che l'edificio è stato realizzato previa demolizione di una parte dei manufatti esistenti di un complesso edilizio nel Piano di Lottizzazione denominato "EX C.A.P.". E' stata stipulata una convenzione urbanistica dal Notaio Sgolacchia in data 29.06.2000 con rep. n. 164695 registrato a Senigallia il 12.07.2000 al n. 416 serie 1' e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona in data 14.07.2000 al n. 13.614 R.O. e n. 9.023 R.P. Quanto alla 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.

Concessione Edilizia n. 01/00034 del 01.03.2001 prat. ed. n. 00/00510

Permesso di costruire in sanatoria n. P/06/92 del 27.04.2006 prat. ed. n. 06/00038

D.I.A. n. S/05/288 del 12.04.2005

Collaudo statico del 03.07.2005 prog. 1416/01 - prog. 2035/01 1° variante - prog. 1420/05 2° variante

D.I.A. n. S/05/681 del 05.08.2005

Lavori ultimati in data 08.06.2006

Agibilità G/33 fascicolo 2006/204 prot. 78579 del 15.12.2006.

Attestazione di Agibilità parziale prot. 43663 del 12.07.2007.

Per quanto riguarda le spese condominiali, il CTU riferisce:

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 291,00

Totale spese per l'anno in corso e precedente: € 275,00

Importo spese straordinarie già deliberate: € 200,39

L'edificio è dotato di Regolamento del Condominio. L'attività di amministrazione viene eseguita dallo Studio Belenchia Servizi Immobiliari di Senigallia, che ha comunicato che le spese straordinarie deliberate sono relative alla sistemazione del colmo e dell'impermeabilizzazione della copertura condominiale e che le rate sono in scadenza entro ottobre 2024. I pagamenti sono regolari e non vi sono cifre in sospeso. Non risultano azioni legali in corso intraprese dal condominio.

La vendita del bene non è soggetta ad IVA.

L'immobile è occupato dal soggetto esecutato.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma del CTU Geom. Rosanna Casarola depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet preposto.

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

**Prezzo base: € 90.900,00 (euro novantamilanovecento/00);**

**Offerta minima: € 68.175,00 (euro sessantottomilacentosettantacinque/00);**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille/00)**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 19/03/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

**In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe**

**sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).**

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, 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. 33/2024 R.E. al seguente **IBAN: IT 55 I 01030 21300 000001771826**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 33/2024 R.G.E., LOTTO n. .... - VERSAMENTO CAUZIONE”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l’offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell’unico offerente, l’aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 20/03/2025 al 27/03/2025, 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, oltre iva se ed in quanto 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. 33/2024"; 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 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 Avv. **Giammario Schippa** domiciliato presso il proprio studio in Via Castello n. 21, località Ripe, 60012 Trecastelli (AN), Tel: 360-236253 – mail: [giammario.schippa@alice.it](mailto:giammario.schippa@alice.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 SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) ;
- pubblicazione dell'avviso di vendita con campagna pubblicitaria Social Media Marketing, tramite i social media (Facebook ed Instagram);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) , [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it).

Trecastelli, 10 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Giammario Schippa



