

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Lorenzo Cagli**, 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 17/07/2024 nel procedimento esecutivo **n. 15/2024 R.E. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

Che:

- il giorno **17/04/2025 alle ore 10:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 1** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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.
- il giorno **17/04/2025 alle ore 10:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO n. 2** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, 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 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.

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

LOTTO 1

Appartamento categoria A/4 ubicato a Fabriano (AN) - VIA VICOLO PRIMO DEL PIANO, n. 31; l'appartamento è situato al piano secondo e ultimo di una palazzina residenziale nel centro storico della città di Fabriano ed è identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fabriano Fg. 136, Part. 1356, Sub 6, graffato con Particella 1357, Sub. 5, Categoria A4 classe 5, 6,5 vani, rendita catastale euro 241,7.

L'appartamento ha quattro lati esterni che si affacciano verso Nord/Est, Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest e si trova all'ultimo piano.

Solo una parte del prospetto Sud/Ovest confina con un'altra unità immobiliare di altra proprietà.

Al piano sottostante confina con altro appartamento di altra proprietà.

Il bene è costituito da un appartamento situato al piano secondo e da una cantina situata al piano terra.

Nell'immobile è presente l'atrio e il vano scala comune. La scala è costituita da un'unica rampa con un pianerottolo intermedio per l'accesso al piano primo.

L'appartamento è suddiviso tra zona giorno e zona notte disposte su due livelli e collegate da 4 gradini posti tra il disimpegno 1 e il disimpegno 2 con un dislivello di circa 65 cm.

E' composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina, un locale tecnico, tre disimpegni, due camere e due bagni di cui uno con antibagno. Non sono presenti balconi.

La cantina si trova al piano terra e ci si accede dall'atrio del vano scala. E' costituita da due locali comunicanti tra loro.

Il lotto è inserito in un edificio costituito anche da altre unità immobiliari.

Le parti comuni oltre le strutture comprendono: l'ingresso al piano terra e il vano scala.

Non è attiva nessuna gestione condominiale da parte di un amministratore.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà è a forma pressoché rettangolare.

L'appartamento si presenta in discrete condizioni.

Sono presenti gli impianti elettrico, idrico, termico e del gas con contratti delle singole utenze.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una normale distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori. L'impianto idrico sottotraccia è allacciato all'acquedotto comunale. L'impianto di riscaldamento è con radiatori in ghisa e caldaia termica a metano posizionata nel locale tecnico.

La cantina con due locali ha accesso direttamente dall'atrio condominiale al piano terra. Non sono presenti finiture quali pavimenti e tinteggiature ma i locali sono al grezzo con soffitto in legno a vista. E' presente

il solo impianto elettrico realizzato a vista e il punto di allaccio dell'impianto idrico all'acquedotto.

Situazione urbanistica e catastale:

Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA A3 corrispondente alle borgate dei vicoli del Piano, di Sant'Agata, delle Gioie e di Via Fratti. (in cartografia Zona C) Art. 8.4 - Centro Storico - A3 delle N.T.A. del PRG.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate dal nominato CTU, Ing. Anna Maria Camilletti, presso l'U.T.C. del Comune di Fabriano non sono risultati documenti urbanistici relativi all'immobile oggetto di perizia.

L'immobile risale alle costruzioni d'epoca della città di Fabriano e sicuramente è antecedente alla seconda guerra mondiale.

Per la conformità urbanistica si fa riferimento alla planimetria catastale.

Dovendo riferirsi alla documentazione catastale per mancanza di pratiche edilizie sia antiche che recenti, il CTU ha ritenuto che l'unità immobiliare risulti conforme per quanto attiene le principali strutture portanti: pareti perimetrali esterne e muri portanti interni in muratura, nonché per le aperture su detti muri, mentre risulta DIFFORME per quanto attiene alla distribuzione interna architettonica.

Pertanto sarà necessario effettuare una pratica in sanatoria edilizia che non attiene però alle strutture portanti.

Il costo per tale procedura è stato indicato dall'Ing. Camilletti come segue:

spese per sanzione = 1.000,00 Euro

spese per tecnico = 1.500,00 Euro

Non sono state consegnate al CTU le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona dal nominato CTU, Ing. Anna Maria Camilletti, alla cui perizia integralmente si rinvia, l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 02/07/2001.

Si è riscontrata la DIFFORMITA' tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi.

In particolare è diversa la distribuzione interna dei locali dell'appartamento e al reale risultano presenti alcune finestre in più.

Per un maggior approfondimento è stata reperita anche la planimetria catastale antecedente al 2001 che risale al 19/01/1949.

Dal confronto delle due planimetria si ritiene che la planimetria più recente contenga delle imprecisioni grafiche per quanto riguarda la posizione delle finestre, le quali risultano meglio definite nella planimetria del 1949.

Ha rilevato il CTU che per regolarizzare le difformità rilevate è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

In base alle ultime normative catastali si dovrà separare la cantina dall'appartamento, costituendo n. 2 planimetrie distinte.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stati indicati dall'Ing. Camilletti come segue:

spese per diritti catastali = 100,00 Euro

spese per tecnico = 800,00 Euro

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Anna Maria Camilletti, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] 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.

Disponibilità del bene L'appartamento è attualmente abitato dal proprietario esecutato.

Prezzo base: € 72.674,00 (settantaduemilaseicentosestantaquattro/00);

Offerta minima: € 54.506,00 (cinquantaquattromilacinquecentosei/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (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.

LOTTO 2

Magazzino, categoria C/2 ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE ROCCHETTA, piano Terra.

Il bene è un edificio isolato destinato a MAGAZZINO ad un solo piano: piano TERRA e circondato da una corte (ente urbano). Si trova nella frazione Rocchetta nel territorio agricolo della città di Fabriano.

Si arriva alla proprietà attraverso un sottopasso alla ferrovia.

Identificato al catasto Fabbricati del Comune di Fabriano al Fg. 121, Part. 80, Categoria C2, classe 8, superficie catastale 207 mq, consistenza 188 mq, rendita catastale euro 388,38.

Destinazione urbanistica: Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica: ZONA Ea - Art. 29.1 - Zona agricola Ea- e art. 29.5 zona agricola: criteri e linee guida Allegato "A" delle N.T.A. del PRG.

Il magazzino ha tutti quattro lati esterni che si affacciano verso Nord/Est, Sud/Est, Sud/Ovest e Nord/Ovest. Il lotto confina con altre particelle di altre proprietà, con la ferrovia e con la strada.

Il bene è costituito da un edificio ad un solo piano destinato a magazzino. L'immobile si trova all'interno di una corte che lo circonda in tutti i lati.

Nell'immobile sono presenti 2 locali direttamente collegati tra loro ed un bagno.

L'ingresso ai locali avviene attraverso 4 aperture. Tutte le pareti sono finestrate.

Il bene è costituito da un edificio ad un solo piano. L'edificio ha una forma ad L.

Sono presenti gli impianti elettrico e idrico. L'impianto elettrico è realizzato a vista e presenta una basilare distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

L'immobile attualmente si trova in uno scarso stato conservativo.

Si precisa che in data 24.09.2024 è pervenuta all'esecutato comunicazione, da parte di [REDACTED] [REDACTED] dell'avvio della procedura per l'emissione dell'ordinanza di occupazione temporanea non preordinata all'espropriazione dell'immobile sito in Fabriano (An), Fraz. Rocchetta, distinto al catasto fabbricati al foglio n. 121, mappale n. 80, al fine di consentire la realizzazione dei lavori di raddoppio della tratta ferroviaria PM228 - Albacina, sulla linea Orte-Falconara.

Il nominato CTU, ing. Anna Maria Camilletti, ha precisato nella propria relazione integrativa, alla quale si rinvia e che sarà pubblicata unitamente al presente bando, che la particella 80 del foglio 121 del catasto fabbricati del comune di Fabriano non rientra tra le aree da espropriare.

Situazione urbanistica e catastale:

Il Piano Regolatore vigente del Comune di FABRIANO classifica la zona ove è situata l'unità immobiliare oggetto di stima, con la seguente destinazione urbanistica:

ZONA Ea - Art. 29.1 - Zona agricola Ea- e art. 29.5 zona agricola: criteri e linee guida Allegato "A" delle N.T.A. del PRG.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Dalle ricerche effettuate dall'Ing. Camilletti presso l'U.T.C. del Comune di Fabriano sono risultate le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 4839 del 22/06/1967 per la costruzione di un locale ad uso magazzino a nome del sig. [REDACTED] e a firma del geom. Paolo Valenti. La licenza si riferisce al locale denominato magazzino 2 nella perizia dell'Ing. Camilletti.

- Licenza di costruzione n. 1093 del 21/03/1968 per la costruzione di un locale ad uso magazzino agricolo a nome del sig. [REDACTED] a firma del geom. Paolo Valenti. La licenza si riferisce al locale denominato magazzino 1 nella perizia dell'Ing. Camilletti.

Per la conformità urbanistica si fa riferimento agli elaborati grafici contenuti nelle due pratiche edilizie, ognuna rispettivamente per la parte di competenza.

Il magazzino risulta DIFFORME dal punto di vista edilizio.

In particolare è diversa la divisione interna tra i due locali e la distribuzione delle aperture esterne.

Inoltre è stato realizzato un aumento di superficie destinato a bagno non presente nelle licenze autorizzate. E' pertanto necessario regolarizzare le difformità.

1- Il bagno dovrà essere rimosso.

2- La diversa distribuzione interna e delle aperture esterne dovrà essere regolarizzata con una pratica in Sanatoria.

Il costo per tale procedura è stato indicato dall'Ing. Camilletti come segue:

spese per sanzione = 1.000,00 Euro

spese per tecnico = 1.500,00 Euro

Non sono state consegnate al CTU le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'Agenzia del Territorio di Ancona dal nominato CTU, ing. Anna Maria Camilletti, l'ultima planimetria catastale risulta registrata il 21/04/2000.

Si è riscontrata la DIFFORMITA' tra la planimetria catastale depositata agli atti e lo stato dei luoghi.

In particolare è diversa la divisione interna tra i due locali e la distribuzione delle aperture esterne.

Inoltre è stato realizzato un aumento di superficie destinato a bagno. Quest'ultimo non regolare dal punto di vista urbanistico pertanto dovrà essere rimosso.

Per regolarizzare le difformità rilevate è necessario effettuare l'aggiornamento catastale.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stati individuati dall'Ing. Camilletti come segue:

spese per diritti catastali = 50,00 Euro

spese per tecnico = 400,00 Euro

Dalla visura al Catasto Terreni dell'unità identificata al Foglio 121 particella 80, questa risulta essere una particella con qualità: ENTE URBANO di superficie 609 mq dal 19/02/2003. Tale superficie comprende il fabbricato e la corte circostante.

Per ogni più specifico dettaglio tecnico si rinvia integralmente alla perizia del nominato CTU, Ing. Anna Maria Camilletti, depositata in atti e pubblicata unitamente al presente bando.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5[^] comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6[^] 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.

Disponibilità del bene Il magazzino è attualmente utilizzato dall'esecutato che lo usa come deposito di materiale e macchinari che impiegava per la sua attività lavorativa.

Prezzo base: € 48.035,00 (quarantottomilatrentacinque/00);

Offerta minima: € 36.027,00 (trentaseimilaventisette/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 16/04/2025, 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, 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 a TRIBUNALE DI ANCONA ESEC. IMM. N. 15 2024 REG. ES. al seguente **IBAN: IT06A0623002685000030772731**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 15/2024 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.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.**

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 17/04/2025 al 24/04/2025, 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, 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.15/2024"; 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 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 **Avv. Lorenzo Cagli** domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via Calatafimi, 1– Tel:0712072313– Mail: lorenzo.cagli@eudike.eu 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.

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.

Ancona lì, 20/02/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Lorenzo Cagli



Lorenzo
Cagli
26.02.2025
12:11:21
GMT+02:00