

TRIBUNALE DI ANCONA
Sezione Procedure Concorsuali

Avviso di vendita

Il sottoscritto Avv. Maria Laura Sommesse, CF SMMMLR74A63H211T, Curatore della Liquidazione Giudiziale Madame di Roberto da Campo, Tribunale di Ancona nr. 57/2023, giusto il Programma di liquidazione ex art. 213 CCII approvato con Decreto del 07/03/2024,

AVVISA

che il giorno **26/11/2026 rispettivamente Lotto A alle ore 16:00 e Lotto B alle ore 16:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei **LOTTI nn. A e B** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, redatta dall'Arch. Valentina Bianco e alla quale integralmente si rinvia, 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. Il bene viene venduto nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore ed aggiornata alla data di elaborazione. L'aggiudicatario non è esonerato dal fare visure e/o verifiche sul bene prima della presentazione dell'offerta di acquisto.

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.

Eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura, della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, nonché il certificato di destinazione urbanistica, qualora mancanti o scaduti, saranno a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrli e depositarli alla curatela fallimentare entro il termine stabilito per il saldo prezzo.

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. Nel caso di immobile occupato, il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art. 560 3^a comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Vengono messi a disposizione dell'utenza recapiti diretti al fine di fornire informazioni utili per la partecipazione alla gara di vendita, alla visione degli immobili, alle informazioni generali sulla procedura:

- Avv. Maria Laura Sommese (tel. 071.2072313 - email: marialaura.sommese@eudike.eu), al fine di ottenere informazioni relative alle condizioni e alle modalità di vendita;
- I.V.G. Marche in qualità di custode giudiziario (tel. 0731.605180– email:

infovisite@ivgmarche.it), al fine di visionare l'immobile oggetto di vendita.

I beni oggetto della vendita potranno essere visionati, previa semplice richiesta all'indirizzo mail o telefonando al numero sopra indicato. Sarà consentito l'accesso agli immobili in gara fino al quindicesimo giorno antecedente a quello fissato per la presentazione delle offerte irrevocabili di acquisto, o nel diverso termine ritenuto congruo dal custode giudiziario, al fine di consentire agli utenti interessati di effettuare le dovute valutazioni finalizzate alla partecipazione alla vendita.

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

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di 1/1.

LOTTO A appartamento con autorimessa

Diritti di piena proprietà (1/1) sui seguenti immobili:

- Foglio 17, particella 58, subalterno 3, categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita catastale euro 207,87;
- Foglio 17, particella 58, subalterno 2, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 36,88.

Il compendio si compone di un appartamento e di una autorimessa siti in Villanova D'Asti (AT), Strada Bianchi nr 21 – 23.

In particolare, il lotto comprende un appartamento di civile abitazione con accesso da corpo scala comune, composto di ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi al piano rialzato.

Completano la proprietà:

- una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato (S1) con accesso da corridoio comune;
- un'autorimessa singola al piano terreno avente accesso carraio dall'area esterna comune cui si accede tramite cancello carraio direttamente affacciato sulla via pubblica;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Valore di stima del lotto: € 36.500,00.

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano rialzato (1° f.t.), con cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1);
- autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.).

Consistenza

Appartamento di civile abitazione con accesso da corpo scala comune, composto di ingresso, soggiorno, cucina, camera, disimpegno, bagno, ripostiglio e due balconi al piano rialzato (1° f.t.).

Si segnala che il balcone a sud-ovest presenta un taglio nella ringhiera con apposta una scala in legno artigianalmente installata per rendere il balcone de quo direttamente comunicante con l'area esterna.

Completano la proprietà:

- una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato (S1) con accesso da corridoio comune;
- un'autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.) avente accesso carraio dall'area esterna comune cui si accede tramite cancello carraio direttamente affacciato sulla via pubblica;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Le unità immobiliari in esame sono raggruppate, con quelle che compongono il "lotto B", in un unico complesso immobiliare costituito da fabbricato isolato elevato a due piani fuori terra oltre interrato, servito da un singolo corpo scala, ai civici nn. 19-21 e 23 della strada Bianchi, con cortile ed aree esterne comuni, avente accesso pedonale e carraio da cancelli prospicienti la via pubblica.

Si precisa che il complesso immobiliare in parola sorge nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario, in area ricompresa tra la strada Bianchi a nord e la ferrovia a sud.

L'appartamento ha accesso dal corpo scala comune, gode di affacci sulle aree esterne a corredo del fabbricato.

Gli ambienti risultano in cattive condizioni di manutenzione, sporchi e trasandati.

La cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1) con accesso dal corpo scale comune – che andrebbe a completare la proprietà - sul posto risulta essere stata fusa con la cantina pertinenziale del "lotto B" al fine di creare un unico ampio locale tavernetta utilizzato per attività ludiche da un soggetto terzo che occupa anche "lotto B" senza legittimo titolo.

L'autorimessa, libera su un lato, gode di accesso pedonale e carraio dal cortile esterno, ed è costituita da un singolo vano; è presente un passo d'uomo di collegamento tra l'autorimessa e l'adiacente intercapedine.

L'autorimessa in parola è stata resa comunicante con l'appartamento sopra descritto tramite scala in ferro di modesta fattura.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero lotto (esclusa la pertinenza al piano seminterrato) risultano insufficienti; le finiture degli ambienti, perlopiù originali, sono di tipo economico, mal conservate, e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di marmo, graniglia e/o ceramica in tutti i locali fatta eccezione per le pavimentazioni dei balconi che presentano piastrelle in clinker rosso e l'autorimessa che è dotata di pavimentazione in cemento;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; si segnala che gran parte del rivestimento parietale in piastrelle della cucina è stato rimosso, senza ripristino delle superfici;

- serramenti esterni originali in legno, completi di tapparelle in plastica a movimentazione manuale, tutti in pessimo stato di conservazione e con la maggior parte delle partizioni in vetro rotte;
- portoncino d'ingresso all'appartamento di tipo blindato con pannelli di finitura in legno, di buona e recente fattura in buone condizioni manutentive;
- serramenti interni a battente originali in legno tamburato, sommariamente riverniciati, con tutte le partizioni in vetro rotte e/o mancanti.

L'appartamento in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia in pessimo stato di conservazione, gran parte delle prese elettriche risultano smosse e/o scardinate dalle pareti;
- impianto citofonico;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato alimentato a gas metano (servente l'intero fabbricato) collegato a radiatori in ghisa;
- impianto idrico-sanitario sotto-traccia; collegato a vaso-lavabo-vasca nel bagno, tutti di tipo economico, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione mono/bi-comando cromate; la vasca presenta uno stato di degrado avanzato della superficie esterna.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Quanto al piano seminterrato si precisa che secondo i titoli edilizi e le planimetrie catastali visionate, tale piano doveva essere costituito da: disimpegno e corridoio comuni, centrale termica e due cantine pertinenziali a corredo degli appartamenti.

Il CTU, arch. Valentina Bianco, alla cui perizia integralmente si rinvia, ha riscontrato, invece, una distribuzione diversa dei locali, costituita da: disimpegno, centrale termica (in parte utilizzata come wc) e ampio locale destinato a tavernetta ad uso ludico dotata di angolo bar e piccolo punto cottura, ed utilizzata da un soggetto terzo senza titolo.

Pareti e soffitti si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni in cemento presentavano verniciatura a smalto.

Sotto il profilo impiantistico tutte le installazioni supplementari rispetto all'originario uso risultano sommarie ed artigianalmente posate: nella centrale termica sono presenti un wc ed un lavabo, mentre nella tavernetta si trovano un caminetto a legna, un lavello e un piano cottura, oltre impianto elettrico con velette in cartongesso.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto A sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

- Appartamento

al piano rialzato (1°f.t.) vuoto su area esterna comune su tre lati, corpo scala comune; al piano seminterrato (S1) area esterna comune su tre lati, proprietà stessa ditta (cantina pertinenziale lotto "B"), corridoio comune.

- Autorimessa

area esterna comune, proprietà stessa ditta (autorimessa lotto "B"), proprietà stessa ditta su due lati (appartamento lotto "A").

Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. risulta ai piani fuori terra sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi, fatta eccezione per alcune minime difformità interne, mentre al piano seminterrato la situazione è diversa da quella rappresentata sulle planimetrie conservate in Catasto.

Si segnala mancanza nella sezione toponomastica di tutte le uu.ii. in quanto non risulta indicato il numero civico nell'indirizzo.

Si rammenta che le parti comuni non risultano censite presso il C.F. con un proprio subalterno.

Edilizia/urbanistica

Le unità immobiliari in esame sono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per quanto segue.

Appartamento

- 1) presenza di un soppalco in legno posticcio con scala a pioli di accesso, sommariamente realizzato all'interno del ripostiglio;
- 2) presenza di una scala in legno di collegamento tra il balcone a sud-ovest e l'area esterna comune.

Autorimessa

- 3) diversa posizione porta di collegamento tra autorimessa e appartamento (affaccio sul disimpegno anziché sul corridoio d'ingresso).

Parti comuni e pertinenziali dei singoli lotti A e B

- 7) al piano seminterrato, fusione delle due cantine pertinenziali agli appartamenti tra loro e con il corridoio comune al fine di realizzare un unico grande ambiente utilizzato a fini diversi da quelli licenziati (tavernetta, attività ludiche) con conseguente realizzazione di controsoffittature in cartongesso per l'alloggiamento dell'impianto di illuminazione e dotazione di componenti impiantistiche diverse da quelle classiche per l'originaria destinazione d'uso (adduzione idrica, scarico, adduzione gas, caminetto a legna) compresa la posa di sanitari (vaso e lavabo) all'interno del locale centrale termica al fine di utilizzarlo anche come wc.

Secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente il compendio immobiliare in esame rientra in area normativa "1E74" relativa ad "aree destinate alla residenza a capacità insediativa completamente esaurita e

consolidate, già strutturate per interventi di completamento e/o riordino” disciplinata dall’art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, cui si rimanda in toto. Con riferimento alle classi di vincolo idrogeologico, si precisa che il fabbricato in parola ricade in "Classe 1Ia" relativa a zone caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Si precisa infine che il complesso immobiliare in parola ricade per intero in fascia di rispetto stradale e ferroviaria (rif. Tav. 8 P.R.G.C. vigente pubblicata on-line sul sito istituzionale del Comune).

Appartamento e autorimessa si presentano liberi da persone e parzialmente occupati da cose/mobiliere/rifiuti vari accatastati all’interno; la pertinenza dell’appartamento (cantina al piano seminterrato) risultava invece nella disponibilità di un terzo (che occupa anche il “lotto B”) senza titolo. L’impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, ovvero è presente un'unica caldaia a gas metano messa a servizio dell’intero stabile ed installata nella centrale termica al piano seminterrato; tale locale è stato precariamente dotato di wc e lavandino con impianti di adduzione e scarico sommariamente posati e fuori norma.

Nel suo complesso l'aspetto dello stabile è mediocre; le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni interne ed esterne risultano insufficienti.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata al Comune di Villanova d'Asti con stretto riferimento alle uu.ii. in esame e più in generale al complesso edilizio che le ospita, l'Ufficio Tecnico comunale ha esibito copia dei titoli che seguono:

- Licenza Edilizia nr. 21/67 del 26.07.1967 per "costruzione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione" a Villanova d’Asti in Borgo Stazione;
- Dichiarazione di agibilità;
- Certificato di Abitabilità del 17.12.1968 relativo all’intero fabbricato in esame.

Laddove emerga l’eventuale presenza di abusi edilizi, 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.

Stato di occupazione

L’immobile risulta libero.

Prezzo base: € 27.375,00 (Euro ventisettemilatrecentosettantacinque/00).

Offerta minima: € 20.532,00 (Euro ventimilacinquecentotretadue/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

Regime fiscale:

Assoggettato ad IVA se dovuta

LOTTO B appartamento con autorimessa

Diritti di piena proprietà (1/1) sui seguenti immobili:

- Foglio 17, particella 58, subalterno 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita catastale euro 326,66;
- Foglio 17, particella 58, subalterno 1, categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita catastale euro 36,88.

Il compendio si compone di un appartamento ed una autorimessa siti in Villanova D'Asti (AT), Strada Bianchi nr 19 – 23.

Valore di stima del lotto: € 74.500,00.

Trattasi di:

- appartamento di civile abitazione, posto al piano primo (2° f.t.), con cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1);
- autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.).

Consistenza

Appartamento di civile abitazione con accesso da corpo scala comune, composto di ingresso, soggiorno, tinello, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, lavanderia e tre balconi al piano primo (2° f.t.).

Completano la proprietà:

- una cantina pertinenziale posta al piano seminterrato (S1) con accesso da corridoio comune;
- un'autorimessa singola al piano terreno (1° f.t.) avente accesso carraio dall'area esterna comune cui si accede tramite cancello carraio direttamente affacciato sulla via pubblica;
- la relativa quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile quali risultano per uso e destinazione.

Le unità immobiliari in esame sono raggruppate, con quelle che compongono il "lotto A", in un unico complesso immobiliare costituito da fabbricato isolato elevato a due piani fuori terra oltre interrato, servito da un singolo corpo scala, ai civici nn. 19-21 e 23 della strada Bianchi, con cortile ed aree esterne comuni, avente accesso pedonale e carraio da cancelli prospicienti la via pubblica.

Si precisa che il complesso immobiliare in parola sorge nelle immediate vicinanze dell'asse ferroviario, in area ricompresa tra la strada Bianchi a nord e la ferrovia a sud.

L'appartamento ha accesso dal corpo scala comune, gode di affacci sulle aree esterne a corredo del fabbricato.

La cantina pertinenziale al piano seminterrato (S1) con accesso dal corpo scale comune – che andrebbe a completare la proprietà - sul posto risulta essere stata fusa con la cantina pertinenziale del “lotto A” al fine di creare un unico ampio locale tavernetta utilizzato per attività ludiche da un soggetto terzo che occupa senza titolo anche l'appartamento di cui al “lotto B”.

L'autorimessa, libera su due lati, gode di accesso pedonale e carraio dal cortile esterno, ed è costituita da un singolo vano. Non è stato possibile prendere visione completa dell'u.i. né eseguire rilievi metrici a campione a causa della gran quantità di materiale e masserizie presenti all'interno.

Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'intero lotto risultano modeste; le finiture degli ambienti, in parte originali, sono di tipo civile e possono essere così riassunte:

- pavimenti interni in piastrelle di marmo, graniglia e/o ceramica in tutti i locali fatta eccezione per le pavimentazioni dei balconi che presentano piastrelle in clinker rosso e l'autorimessa che è dotata di pavimentazione in cemento;
- pareti e soffitti intonacati a civile e tinteggiati in tutti gli ambienti, fatta eccezione per le pareti del bagno e della cucina parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica; si segnalano evidenti tracce di umidità con efflorescenze e sfogliamenti delle finiture nella parete nord di tinello e cucina, presumibilmente dovuti ad infiltrazioni provenienti da una canna fumaria (verso il tinello tra l'altro priva del tappo di chiusura) e/o dalla copertura;
- serramenti esterni originali in legno con doppio vetro, completi di tapparelle in plastica a movimentazione manuale; alcune delle tapparelle ad un primo esame risultano rotte e/o mal funzionanti;
- portoncino d'ingresso all'appartamento di tipo blindato con pannelli di finitura in legno, di buona e recente fattura in buone condizioni manutentive;
- serramenti interni a battente in legno tamburato con partizioni in vetro, di fattura relativamente recente, fatta eccezione per la porta tra tinello e soggiorno che è del tipo a soffietto;
- i balconi rivolti a sud risultavano dotati di tende parasole a movimentazione manuale in cattivo stato di conservazione.

L'appartamento in parola risulta dotato delle seguenti componenti impiantistiche:

- impianto elettrico sotto-traccia in parte rivisto nei tratti terminali;
- impianto citofonico;
- impianto di condizionamento nella zona giorno;
- impianto di riscaldamento ambienti e produzione di acqua calda sanitaria di tipo centralizzato alimentato a gas metano (servente l'intero fabbricato) collegato a radiatori in ghisa; si segnala presenza di stufa a pellet supplementare in una delle camere;

- impianto idrico-sanitario sotto-traccia; collegato a vaso-doppio lavabo-bidet-vasca-doccia con box nel bagno, a lavatrice-lavatoio-vaso nella lavanderia tutti di tipo civile, in ceramica bianca, con rubinetterie di miscelazione mono/bi-comando cromate.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Quanto al piano seminterrato si precisa che secondo i titoli edilizi e le planimetrie catastali visionate, tale piano doveva essere costituito da: disimpegno e corridoio comuni, centrale termica e due cantine pertinenziali a corredo degli appartamenti.

Il CTU, arch. Valentina Bianco, alla cui perizia integralmente si rinvia, ha riscontrato, invece, una distribuzione diversa dei locali, costituita da: disimpegno, centrale termica (in parte utilizzata come wc) e ampio locale destinato a tavernetta ad uso ludico dotata di angolo bar e piccolo punto cottura, ed utilizzata da soggetto terzo senza titolo che occupa anche l'appartamento di cui al lotto B.

Pareti e soffitti si presentano intonacati e tinteggiati, le pavimentazioni in cemento presentavano verniciatura a smalto.

Sotto il profilo impiantistico tutte le installazioni supplementari rispetto all'originario uso risultano sommarie ed artigianalmente posate: nella centrale termica sono presenti un wc ed un lavabo, mentre nella tavernetta si trovano un caminetto a legna, un lavello e un piano cottura, oltre impianto elettrico con velette in cartongesso.

Non è stato possibile procedere alla verifica del regolare funzionamento degli impianti nè della loro completa rispondenza alle norme impiantistiche vigenti.

Confini

Le unità immobiliari costituenti il lotto B sono poste alle seguenti coerenze, da nord in senso orario:

-Appartamento

al piano primo (2°f.t.) vuoto su area esterna comune su tre lati, corpo scala comune; al piano seminterrato (S1) corridoio comune, proprietà stessa ditta (cantina pertinenziale lotto "A"), area esterna comune su due lati, locale caldaia.

- Autorimessa

area esterna comune su due lati, proprietà stessa ditta su due lati (appartamento e autorimessa lotto "A").

Corrispondenza catastale

La rappresentazione delle unità immobiliari in esame contenuta nelle planimetrie catastali del C.F. risulta ai piani fuori terra sostanzialmente conforme rispetto allo stato dei luoghi visionato durante il sopralluogo, fatta eccezione per alcune minime difformità interne, mentre al piano seminterrato la situazione è diversa da quella rappresentata sulle planimetrie conservate in Catasto.

Si segnala mancanza nella sezione toponomastica di tutte le uu.ii. in quanto non risulta indicato il numero

civico nell'indirizzo.

Si rammenta che le parti comuni non risultano censite presso il C.F. con un proprio subalterno.

Edilizia/urbanistica

Le unità immobiliari in esame sono sostanzialmente conformi, fatta eccezione per quanto segue.

Appartamento

- 4) assenza tramezzo di separazione tra il corridoio e il soggiorno;
- 5) eliminazione del ripostiglio a favore della cucina tramite chiusura della porta verso il corridoio ed eliminazione del tramezzo tra l'originario ripostiglio e la cucina;
- 6) minime difformità in ordine alla posizione del tramezzo divisorio tra bagno e lavanderia che risulta traslato a favore di una maggiore ampiezza del bagno.

Parti comuni e pertinenziali dei singoli lotti A e B

- 7) al piano seminterrato, fusione delle due cantine pertinenziali agli appartamenti tra loro e con il corridoio comune al fine di realizzare un unico grande ambiente utilizzato a fini diversi da quelli licenziati (tavernetta, attività ludiche) con conseguente realizzazione di controsoffittature in cartongesso per l'alloggiamento dell'impianto di illuminazione e dotazione di componenti impiantistiche diverse da quelle classiche per l'originaria destinazione d'uso (adduzione idrica, scarico, adduzione gas, caminetto a legna) compresa la posa di sanitari (vaso e lavabo) all'interno del locale centrale termica al fine di utilizzarlo anche come wc.

Secondo le previsioni del P.R.G.C. vigente il compendio immobiliare in esame rientra in area normativa "1E74" relativa ad "aree destinate alla residenza a capacità insediativa completamente esaurita e consolidate, già strutturate per interventi di completamento e/o riordino" disciplinata dall'art. 16 delle N.T.A. del P.R.G.C. vigente, cui si rimanda in toto. Con riferimento alle classi di vincolo idrogeologico, si precisa che il fabbricato in parola ricade in "Classe 1Ia" relativa a zone caratterizzate da moderata pericolosità geomorfologica.

Si precisa infine che il complesso immobiliare in parola ricade per intero in fascia di rispetto stradale e ferroviaria (rif. Tav. 8 P.R.G.C. vigente pubblicata on-line sul sito istituzionale del Comune).

Appartamento e autorimessa si presentano occupati da soggetto terzo senza titolo che li utilizza a titolo di abitazione principale insieme alla propria madre.

L'impianto di riscaldamento risulta essere centralizzato, ovvero è presente un'unica caldaia a gas metano messa a servizio dell'intero stabile ed installata nella centrale termica al piano seminterrato; tale locale è stato precariamente dotato di wc e lavandino con impianti di adduzione e scarico sommariamente posati e fuori norma.

Nel suo complesso l'aspetto dello stabile è mediocre; le condizioni di manutenzione e conservazione delle parti comuni interne ed esterne risultavano insufficienti.

Titoli abilitativi

A seguito di domanda di accesso agli atti presentata al Comune di Villanova d'Asti con stretto riferimento alle uu.ii. in esame e più in generale al complesso edilizio che le ospita, l'Ufficio Tecnico comunale ha esibito copia dei titoli che seguono:

- Licenza Edilizia nr. 21/67 del 26.07.1967 per "costruzione di un nuovo edificio ad uso civile abitazione" a Villanova d'Asti in Borgo Stazione;
- Dichiarazione di agibilità;
- Certificato di Abitabilità del 17.12.1968 relativo all'intero fabbricato in esame.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a 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.

Stato di occupazione

L'immobile risulta libero.

Prezzo base: : € 55.875,00 (Euro cinquantacinquemilaottocentosettantacinque/00).

Offerta minima: € 41.906,00 (Euro quarantunomilanovecentosei/00), pari al 75% del prezzo base.

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.

Regime fiscale:

Assoggettato ad IVA se dovuta

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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 25/11/2026, 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- 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*.
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

VERSAMENTO CAUZIONE

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 Liquidazione Giudiziale Madame di Roberto da Campo n. 57/2023 al seguente **IBAN: IT58O0200802626000107061013**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.-

Il bonifico, con causale "Liquidazione Giudiziale Madame di Roberto da Campo n. 57/2023, 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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.

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 che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

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.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4° co cpc.

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 "Liquidazione Giudiziale Madame di Roberto da Campo n. 57/2023"; 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre

I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

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 i 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;

Pubblicazione e pubblicità:

Il curatore della liquidazione giudiziale indica le seguenti forme di pubblicazione e pubblicità:

- pubblicazione obbligatoria, ai sensi del decreto del 27 giugno 2015, n. 83 (che ha modificato l'art. 490 c.p.c.), mediante pubblica notizia inserita sul portale <https://pvp.giustizia.it/pvp/> dei servizi telematici del Ministero della Giustizia denominato "portale delle vendite pubbliche";
- pubblicazione sul portale nazionale www.ivgmarche.it (portale autorizzato dal Ministero della Giustizia con p.d.g. del 15.6.2023 alla pubblicità delle aste immobiliari, sezione "A" dell'elenco dei siti gestiti dai soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006);
- pubblicazione su almeno un altro portale indicato dalla legge n. 80 del 14.5.2005 e successive modifiche ed elencati nella sezione "A" contenente l'elenco siti internet gestiti da soggetti in possesso dei requisiti professionali di cui agli art. 3 e 4 del d.m. 31 ottobre 2006;
- pubblicazione su altri portali commerciali on-line scelti a discrezione del soggetto specializzato, in quanto soggetto qualificato alla valutazione delle strategie pubblicitarie più opportune alla promozione della vendita ed atte a favorire la più ampia partecipazione degli interessati.

Ancona lì, 08/09/2026.

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Laura Sommese

