

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Alessandro Pantanetti** (C.F. PNTLSN70M06A271Y), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 07/04/2022 nel procedimento esecutivo **111/2017 R.Esec.**, a cui è riunita la p.e.i. n. 395/2017, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **26 settembre 2024 alle ore 10,15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile 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".

LOTTO A (perizia ing. Babini 10.03.2018)

Diritto di piena proprietà

Appartamento e cantina siti in via Donaggio 13 (ex via BuoZZi) nel comune di Falconara Marittima (AN).

L'appartamento è posto al piano primo di un condominio sito all'incrocio tra via Donaggio, via BuoZZi e via Cesanelli. L'edificio, di forma planimetrica a L, con una corte sul retro, è costituito da 4 piani, di cui il piano terra destinato a cantine e garage ed i piani soprastanti ad abitazioni.

Il condominio è privo di ascensore, ha struttura portante in cemento armato con solai in latero cemento e lo stato conservativo è normale. L'ingresso dell'appartamento si apre su un corridoio stretto e lungo, dal quale si accede a tutte le altre stanze (soggiorno con terrazzo, un bagno, uno studio, cucina, una camera). L'altezza interna dei locali è di 3,10 m; le stanze presentano pavimenti, rivestimenti e battiscopa; il bagno è completo di sanitari. L'impianto termico è costituito da termosifoni alimentati dalla caldaia posta in cucina. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e serrande esterne; le porte interne sono in legno.

La cantina ha una dimensione è collocata al piano terra esattamente sotto l'appartamento di cui sopra; è accessibile dal vano scale tramite una porta interna in legno e dalla corte esterna tramite una porta a due ante in lamiera. La stanza è attrezzata su tre lati con scaffalature; lo stato di conservazione è normale,

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima:

- Foglio 4 – particella 808 – subalterno 20 – Categoria A/3 – consistenza vani 4 – Rendita Euro 309,87=
- Foglio 4 – particella 808 – subalterno 7 – Categoria C/2 – consistenza mq. 9 – Rendita Euro 44,16=

REGOLARITA' EDILIZIA

Si riporta quanto in ctu:

- Sono state riscontrate difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati (l'appartamento ha una stanza in meno e la stanza indicata come ripostiglio è invece la cucina. La cantina a piano terra è indicata con forma e dimensioni differenti);
- Non sono state riscontrate difformità catastali;
- E' stata reperita copia dell'Agibilità (verbale di visita tecnico-sanitaria per abitabilità)
- E' stato rilasciato dall'UTC il Certificato di Destinazione Urbanistica (allegato 4 perizia Ing. Babini)

- Concessione Edilizia n. 7664 del 24/12/1955 per “costruire una casa civile abitazione in via B. BuoZZi”
- Concessione Edilizia n. 8499 del 2/1/1958 per sopraelevazione

Sia l'appartamento che la cantina, sono correttamente rappresentati nelle planimetrie catastali depositate nel 1959: ciò dimostra che, con ogni probabilità, le variazioni sono state realizzate durante la costruzione stessa dell'edificio, senza che al termine fosse presentata la variante finale. Per regolarizzare tali difformità interne è necessario presentare all'UTC una pratica edilizia (CILA in sanatoria) e successivamente la SCIA d'Agibilità, per un costo stimato dal CTU in € 1.500,00.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe energetica dell'immobile “F”
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

-L'immobile è occupato dal figlio dell'esecutata, autorizzato dal G.E.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 46.650,00 (euro quarantaseimilaseicentocinquanta/00) al netto delle spese di regolarizzazione

Offerta minima: € 34.988,00 (euro trentaquattromilanovecentoottantotto/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Inizio gara: 26 settembre 2024, ore 10,15

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 D (accorpati ex B, C – perizia Ing Babini 10.03.2018 – e ex 3 – perizia Geom. Domizioli 26/03/2022)

Diritto di piena proprietà

1) appartamento con relativa corte in Contrada Gioncare 33, Comune di Poggio San Marcello (AN)

L'appartamento è posto al piano terra dell'edificio unifamiliare ed ha accesso sul lato Sud, da su uno spiazzo antistante il bordo stradale. Gli altri lati affacciano sulla corte.

L'appartamento è composto da ingresso su un piccolo disimpegno, una stanza da letto di 16 mq, di fronte, alla cucina di 9.7 mq. Da qui si accede, sulla sinistra, ad un soggiorno di 11,6 mq, altro disimpegno collegato al bagno. Tutte le stanze presentano pavimenti, rivestimenti e battiscopa; il bagno è completo di sanitari ed in cucina è presente un camino. L'immobile è predisposto per l'impianto termico e sono stati installati i termosifoni ma non è stata installata la caldaia. Gli infissi sono in alluminio con doppio vetro e persiane in alluminio esterne; le porte interne sono in legno mentre il portone di ingresso in alluminio e vetro. Lo stato conservativo è normale.

L'immobile è dotato di locale di sgombero, non comunicante con l'appartamento, costituito da un'unica grande stanza ed è posto al piano seminterrato dell'edificio unifamiliare, ha accesso diretto dalla corte. Il lato a sud è contro terra mentre gli altri lati confinano con la corte.

La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede al locale di sgombero al piano seminterrato; confina a Sud col ciglio stradale e sugli altri lati con altri terreni dello stesso proprietario, non oggetto della presente procedura.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Poggio San Marcello:

- Foglio 12, mapp.356, Cat. A/3, Cl 1; vani 4,5, Rendita: 190,57

REGOLARITA' EDILIZIA

Come riportato in perizia presso l'UTC esiste la seguente pratica edilizia relativa all'immobile:

- Pratica n. 9/1989 – prot. N. 352 del 25/02/1989 per sostituzione di porte e finestre.

L'UTC ha comunicato alla ctu che non risultano altre pratiche a nome dell'attuale proprietario né dei precedenti.

Trattandosi di un fabbricato ante 1967, non risultando titoli abilitativi in capo all'immobile, non si evidenziano difformità da sanare.

La rappresentazione catastale risulta conforme allo stato di fatto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe energetica dell'immobile "G"

-Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

- l'immobile risulta non occupato

2) appartamento con relativa corte sita in Contrada Gioncare 39 nel Comune di Poggio San Marcello (AN).

L'appartamento fa parte di un edificio plurifamiliare.: l'immobile ha spesse pareti perimetrali in pietra e mattoni intonacate solo all'interno, solai con travi in legno a vista e pianelle in laterizio, tetto a falda con manto di copertura in coppi. E' composto da soggiorno dal quale si ha accesso ad un sottoscala, un terrazzo, una camera da letto la strada. Dall'ingresso comune e prendendo la scala per il piano superiore, sul pianerottolo di interpiano si trova il wc comune, ricavato in un piccolo volume aggettante sull'esterno. Al primo piano si trova una ulteriore stanza da letto adiacente all'arrivo della scala; gli altri locali sono di altra proprietà. Le stanze presentano pavimenti e battiscopa; nel soggiorno è presente un camino. L'immobile è privo di impianto termico. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane in legno esterne; le porte interne ed il portone di ingresso sono in legno. Lo stato conservativo è normale.

Fanno parte dell'immobile locali di sgombero al piano seminterrato dell'edificio, costituiti da diversi ambienti: dalla corte esterna si accede a degli spazi ricavati all'interno di piccoli volumi aggiunti ed addossati all'edificio principale, con questo comunicanti.

La corte esclusiva è costituita da una piccola porzione di terreno attorno all'edificio dalla quale si accede ai locali di sgombero al piano seminterrato.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Poggio San Marcello:

- Foglio 12, mapp. 34. Sub 1, Cat. A/3, Cl. 2, Graffati 492 e 493, vani 5, Rendita: 247.90.

REGOLARITA' EDILIZIA

Come riportato in perizia presso l'UTC non è stata reperita nessuna pratica edilizia relativa all'immobile:

l'UTC ha comunicato al ctu che non risultano pratiche a nome dell'attuale proprietario né dei precedenti.

Trattandosi di un fabbricato ante 1967, non risultando titoli abilitativi in capo all'immobile, non si evidenziano difformità da sanare.

La rappresentazione catastale risulta conforme allo stato di fatto.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe energetica dell'immobile "G"

-Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

- l'immobile risulta non occupato

3) terreno in a Poggio San Marcello (AN)

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto terreni del Comune di Poggio San Marcello:

- Foglio 12, Particella 499, Seminativo arborato, Cl.5, mq.1.535, R.d. € 3,57, R.a. € 4,76

REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella è in parte "Sottozona B2 di saturazione" di cui all'art. 21 delle N.T.A. e "Sottozona Agricola E2", di cui all' art. 36 delle N.T.A.

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 65.890,00 (euro sessantacinquemilaottocentonovanta/00)

Offerta minima: € 49.418,00 (euro quarantanovemilaquattrocentodiciotto/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Inizio gara: 26 settembre 2024, ore 10,15

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 E (accorpati ex 4,5,6,7 perizia Domizioli 26/03/2022)

Diritto di piena proprietà

Le aree si trovano alla periferia del piccolo paese di Poggio San Marcello, in aperta zona rurale.

1) Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto terreni del Comune di Poggio San Marcello al foglio 12, Particella 501, Seminativo Arborato, Cl.5, mq. 520, R.d. € 1,21, R.a. € 1,61

2) Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come seminativo arborato al catasto terreni, sul posto particella incolta con alberatura di alto fusto.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto terreni del Comune di Poggio San Marcello al foglio 12, Particella 355, Seminativo Arborato, Cl.5, mq. 285, R.d. € 0,66, R.a. € 0,88

per i beni 1 e 2 REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che le particelle sono in parte “Sottozona B2 di saturazione” di cui all'art. 21 delle N.T.A. e “Sottozona Agricola E2”, di cui all'art. 36 delle N.T.A.

3) Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come Vigneto al catasto terreni, da cui si evince che sul posto vi era particella incolta con alberatura di alto fusto, non era presente la vigna come dichiarato in visura.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto terreni del Comune di Poggio San Marcello al foglio 12, Particella 503, Vigneto, Cl. unica, mq. 190 R.d. € 1,72, R.a. € 1,13

4) Terreno ubicato a Poggio San Marcello (AN)

Trattasi di terreno agricolo, con pendenza a decrescere da sud verso nord, descritto come incolto prod. al catasto terreni, da cui si evince che sul posto la particella risultava incolta con alberatura di alto fusto.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto terreni del Comune di Poggio San Marcello al foglio 12, Particella 504, Incolto prod., Cl. Unica, mq. 240, R.d. € 0,02, R.a € 0,01

per i beni 3 e 4 REGOLARITA' EDILIZIA-URBANISTICA

Dal certificato di destinazione urbanistica risulta che la particella è Sottozona Agricola E2", di cui all' art. 36 delle N.T.A.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 2.344,00 (euro duemilatrecentoquarantaquattro/00)

Offerta minima: € 1.758,00 (euro millesettecentocinquantottomila/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Inizio gara: 26 settembre 2024, ore 10,15

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 G (corrispondente ex 2 perizia Domizioli del 26/03/2022)

Diritto di piena proprietà

Appartamento ubicato a Falconara Marittima (AN) - via Flaminia, 419

L'appartamento è posto al piano terzo di un condominio sito in Comune di Falconara Marittima, Via Flaminia n.419.

Il bene si presenta in discreto stato di conservazione.

DATI CATASTALI

Il compendio risulta rappresentato all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima come segue:

- Foglio 6 – particella 468 – subalterno 8 – Categoria A/4 – consistenza vani 2,5 – Rendita Euro 80,05

REGOLARITA' EDILIZIA

Si riporta quanto in ctu:

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. Dall'accesso agli atti fatto presso il Comune di Falconara Marittima, il bene è risultato autorizzato in forza dei seguenti titoli:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.74 del 03/06/1988-Agibilità n. 15925/418 del 05/10/1988- Concessione
- Edilizia in sanatoria 73/95-art. 26 prot. 4189 del 20/02/1995

Corrispondenza catastale

A seguito del sopralluogo e del rilievo architettonico fatto, comparato con la planimetria catastale depositata agli atti si riferisce che la documentazione catastale non è corrispondente allo stato dei luoghi. Sarà necessario redigere Docfa di variazione.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

- Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe energetica dell'immobile "G"
- Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

- L'immobile risulta libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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: libero

Prezzo base: € 30.000,00 (euro trentamila/00) al netto delle spese di regolarizzazione

Offerta minima: € 22.500,00 (euro ventiduemilacinquecento/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Inizio gara: 26 settembre 2024, ore 10,15

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 25 settembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, oltretutto 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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. 111/2017 R.E. al seguente IBAN IT 79 U 01030 02600 000001677603 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 111/2017 R.G.E., lotto _____, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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 26.09.2024 al 03.10.2024, e terminerà alle ore 12:00.

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

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); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 111/2017 R.E."; 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 stipulato con l'esecutato, un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Alessandra Sbacco, il suo recapito telefonico è 071.982652- e-mail alessandrasbacco@gmail.com.

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 sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca-Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, 14.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Pantanetti

