

TRIBUNALE DI ANCONA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Angelo VILLANI (c.f. VLLNGL62R04L049F), con studio ad Ancona, in Via Marsala n. 19, nominato professionista delegato alla vendita nella procedura esecutiva immobiliare N. **227/2023 R. G. Es.** dal Giudice delle esecuzioni, Dott.ssa Maria Letizia MANTOVANI - giusta Ordinanza del 24/04/2024 -, ai sensi degli articoli 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

A V V I S A

che il giorno **10/10/2024**, alle **ore 13:30**, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente compendio immobiliare:

LOTTO N.1

APPARTAMENTO IN VIA CIRCONVALLAZIONE N. 16, PIANO S-T-1, A CHIARAVALLE (AN)

Prezzo base € 214.995,00 (euro duecentoquattordicimilanovecentonovantacinque/00)

Offerta minima: € 161.247,00 (euro centosessantunomiladuecentoquarantasette/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00.

LOTTO N. 2

APPARTAMENTO IN CORSO MATTEOTTI N. 124, PIANO 1, A CHIARAVALLE AN

Prezzo base € 71.900,00 (euro settantunomilanovecento/00)

Offerta Minima € 53.925,00 (euro cinquantatremilanovecentoventicinque/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara € 1.000,00.

LOTTO N. 3

MAGAZZINO IN CORSO MATTEOTTI 124, PIANO S1, A CHIARAVALLE

Prezzo base € 4.975,00 (euro quattromilanovecentosettantacinque/00)

Offerta minima € 3.732,00 (euro tremilasettecentotrentadue/00)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara € 1.000,00.

Il tutto meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa, deposita in atti, nel rispetto della normativa regolamentata dall'art.161 ter, disp. att. c.p.c. del D.M. Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO 1

Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato bifamiliare con corte circostante e dotata di autorimessa al piano seminterrato.

L'immobile, in esame, si presenta in buono stato di conservazione e manutentivo; si evidenziano solo al piano seminterrato alcune perdite nella zona di snodo delle tubazioni e dell'impianto di riscaldamento.

La consistenza del predetto immobile risulta costituita come segue:

Abitazione superficie convenzionale 163,50 mq;

Cantina superficie convenzionale 21,20 mq;

Autorimessa superficie convenzionale 10,75 mq.

L'appartamento risulta occupato dall'esecutato.

Dati catastali:

La suddetta abitazione è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle AN:

Foglio 10, Part. 5, Sub. 6, Categoria A2, Classe 5, consistenza 8,5 vani, Superficie catastale 233 mq, rendita € 943,82.

Foglio 10, Part. 5, Sub. 5, Categoria C6, classe 5, consistenza 21 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 32,54.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia:

L'immobile risulta edificato con Permesso di Costruire n. 25/1981 a cui è seguito il rilascio, da parte del Comune di Chiaravalle AN, dell'Autorizzazione di Abitabilità in data 12/12/1983.

Il predetto immobile presenta difformità tra lo stato licenziato e lo stato dei luoghi che andrebbero sanate con la presentazione di una CILA in Sanatoria, ex art. 6bis del d.P.R. 30/2001, con pagamento di un'oblazione pari ad euro 1.000,00.

Certificazioni energetiche:

Non esiste il certificato energetico dell'immobile – APE -.

Vincoli od oneri condominiali:

La corte e la recinzione sono comuni con l'altra unità immobiliare del fabbricato.

LOTTO 2

L'appartamento si presenta in pessimo stato conservativo e manutentivo, si evidenziano infiltrazioni nel locale bagno e controsoffitti crollati; gli impianti non sono a norma.

La suddetta unità immobiliare risulta ubicata nel centro della cittadina in edificio storico risalente alla metà del XIX secolo.

L'immobile risulta libero.

Dati catastali:

La predetta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle AN:

Foglio 13, Part. 327, Sub. 46, Categoria A3, Consistenza 7,5 vani, Superficie 141 mq, rendita € 522.91, piano 1.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia:

La costruzione dello stabile, ove è ubicato il predetto immobile, è antecedente al 1°/9/1967.

L'immobile non risulta agibile.

A seguito di accesso agli atti, non risultano licenze, concessioni edilizie o pratiche edilizie che ne avvalorino lo stato attuale, tranne un'autorizzazione per la manutenzione della facciata del fabbricato nel suo insieme.

Certificazioni energetiche

L'esperto stimatore, nominato dal Tribunale di Ancona, afferma che:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile /APE;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Normativa urbanistica

Il fabbricato rientra nell'art. 8 – Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dall'art. 18 (vincolo e interventi ammessi nelle aree B e C) delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle AN.

Vincoli od oneri condominiali

L'importo medio annuo delle spese condominiali risulta pari a € 532,31.

La quota millesimale dell'immobile è calcolata insieme al locale del LOTTO 3 e risulta complessivamente pari ad euro 116,65.

Le quote ordinarie risultano, a tutt'oggi, regolarmente pagate.
Alla data odierna, non risultano deliberate spese straordinarie.

LOTTO 3

Locale magazzino con accesso dal vano portone condominiale, sito al piano seminterrato del fabbricato risulta avere un'altezza variabile da m. 1,88 a m. 1,35.

L'immobile risulta occupato da materiali vari dell'esecutato.

Dati catastali:

La predetta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle AN, **Foglio 13, Part. 327, Sub. 45, Categoria C2, Consistenza 66 mq, rendita € 149,98, piano S1.**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia:

La costruzione è antecedente al 1°/9/1967.

Il magazzino non risulta agibile.

A seguito dell'esame della perizia estimativa, non risultano licenze, concessioni edilizie o pratiche edilizie che ne avvalorino lo stato attuale, tranne un'autorizzazione per la manutenzione della facciata del fabbricato nel suo insieme.

Normativa urbanistica:

il fabbricato cui fa parte il magazzino, in esame, rientra nell'art. 8- Aree C (tessuto edilizio di valore storico ambientale) i cui interventi sono regolati dall'art. 18 delle attuali NTA del vigente PRG del Comune di Chiaravalle.

Vincoli od oneri condominiali:

L'importo medio annuo delle spese condominiali risulta pari a € 532,31.

La quota millesimale dell'appartamento, di cui al LOTTO 1, è calcolata insieme al predetto magazzino e risulta complessivamente pari a € 116,65.

Risultano pagate, a tutt'oggi, le quote ordinarie.

Alla data odierna non risultano deliberate spese straordinarie.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della Società tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del Lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica, ossia www.astetelematiche.it.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo

<http://pst.giustizia.it>, sezione “documenti”, sottosezione “portale delle vendite pubbliche”.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l’offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato entro le ore **12:00** del giorno **09/10/2024**, giorno antecedente a quello fissato nell’avviso per l’udienza di vendita telematica, inviandolo 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 utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell’elenco pubblico dei certificatori accreditati, laddove venga trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell’art. 12, comma 5, D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l’offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell’art. 12, comma 4, e dell’art. 13, del citato decreto ministeriale, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti 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 previste dall’art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015).

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i seguenti dati identificativi del soggetto offerente:

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o la partita IVA, la residenza e il domicilio del soggetto offerente. Qualora l’offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dove indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 comma 2, D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l’offerente è coniugato in comunione legale di 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 c.c. 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'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c..

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario: TRIBUNALE DI ANCONA
- l'anno e il numero di ruolo: N. 227/2023 R.G.E.
- il numero del LOTTO;
- l'indicazione del referente della procedura: Avv. ANGELO VILLANI
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita: 19/09/2024, ore 09:00.
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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 corrente 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 7, 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, 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 una 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., meglio sotto precisato.

L'offerente, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione, una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Codice IBAN della procedura: IT 15 C 08086 02603 000000704379;

Il bonifico, con causale "Procedura esecutiva n. 227/2023 R.G.E., LOTTO N. ____" 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 il professionista delegato non riscontri 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 tramite bonifico bancario o carta di credito sul sito internet <https://pst.giustizia.it>, 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

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.

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 su quella 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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati,
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara;

i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base ma pari all'offerta minima, pari al 75% del prezzo base, aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete;
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..
nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, lo stesso professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno regolate con il rilancio pari ad euro 3.000,00, per il LOTTO 1, mentre, pari ad euro 1.000,00 per il LOTTO 2 e 3.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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, ossia il **17/10/2024**.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite PEC comunicato dal soggetto partecipante.

La piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale. 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.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Lo stesso 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; nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali oltre IVA, se dovuta, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla spese di trasferimento ed alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, D.M. 227/2015.

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 al fine ricavato dalla vendita, 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 c.p.c...

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, comma 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 227/2023; 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, comma 3, c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5, 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 oppure nel termine di 30 giorni all'esito della gara. Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, 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 l'80% 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 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, comma 7, 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.

Assegnazione provvisoria ex art. 41 t.u.b.

Il professionista delegato:

-procederà a calcolare approssimativamente, in caso di richiesta, ex art.41 TUB, avanzata dal creditore fondiario, il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese

per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove sia da compiere tale attività; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore – che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta -; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

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. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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: 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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. n.47/1985 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.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene immobile pignorato mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- centralino: 0586/20141
- e-mail: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 12:00 e dalle ore 15:00 alle ore 17:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e dei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 c.p.c. secondo le modalità stabilite dal Giudice delle Esecuzioni:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima, nonché del virtual tour 360°, sul sito internet www.astalegale.net .
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche;

Ancona, 7 giugno 2024

Il presente avviso di vendita è stato firmato digitalmente sui sensi del D.Lgvo 7 marzo 2005, n. 82 e successive modifiche ed integrazioni nonché delle regole tecniche per la firma digitale attualmente vigenti.

Il professionista delegato

Avv. Angelo VILLANI