

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Luigi Orlandi, CF: RLNLGU72M30A271I, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 9.3.2023 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 36/2021 RG (cui riunita la n. 252/2022 R.G.) del Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **26.09.2024 alle ore 10.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter disp.* att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

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 alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: LOTTO UNICO

➤ **BENE 1**

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

Appartamento ubicato a Castelfidardo (AN) - Via Perugia 1/H, Piano 2°.

Trattasi di unità immobiliare abitativa posta al piano secondo di un fabbricato condominiale ubicato in contesto residenziale di recente edificazione (fine anni '90). Tale fabbricato risulta costituito da un piano seminterrato dove trovano posto le autorimesse pertinenziali agli appartamenti sovrastanti, e dai piani terra, primo e secondo tutti destinati ad appartamenti. Esternamente é presente una buona dotazione di parcheggi pubblici e l'area è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'immobile dispone di un terrazzo esclusivo al medesimo piano dell'appartamento e di un garage al piano interrato con accesso tramite rampa e spazio di manovra comune. L'appartamento è composto da vani destinati ad ingresso-soggiorno, cucina, tre camere da letto, un bagno un ripostiglio, un disimpegno/corridoio e due balconi a livello. Sul medesimo piano ma con accesso indiretto tramite il pianerottolo della scala esterna, è presente un terrazzo/lastrico solare esclusivo, di superficie utile pari a circa 68,50 e lorda pari a mq. 73,80. L'accesso agli immobili è garantito tramite scala condominiale esterna. Non è presente l'impianto ascensore.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1875, Sub. 80, Categoria A2 graffato al sub. 39 (terrazzo esclusivo).

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Situazione urbanistica e catastale:

Come risulta dalla perizia, dal sopralluogo effettuato dal tecnico si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale: la planimetria catastale riporta un'altezza interna dei locali soggiorno, cucina, corridoio e bagno pari a mt. 2,70 ma in realtà lo stato dei luoghi è diverso in quanto nella zona giorno (soggiorno e cucina), nel corridoio e nel bagno non è presente il solaio piano tra abitazione e sottotetto ma un soppalco in legno, accessibile dal locale soggiorno, il quale ricopre la zona cucina e si estende anche sopra il corridoio ed il bagno dell'abitazione. A seguito di verifiche effettuate dal CTU presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castelfidardo mediante l'accesso agli atti urbanistici, risulta che la mancanza del solaio di plafonatura ed il soppalco non risultano autorizzati. Poichè tali difformità risultano parzialmente non sanabili (come di seguito si dirà), la planimetria catastale non può essere aggiornata allo stato dei luoghi e quindi risulta non conforme. La sua conformità potrà essere ottenuta soltanto a seguito di ripristino e sanatoria urbanistica dei luoghi allo stato autorizzato.

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo. Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 92 del 10/06/1997 e successive varianti: Conc. Edil.n. 92/97 del 04/05/1998; Conc. Edil.n. 92/97 del 02/07/1998; Conc. Edil.n.92/97 del 22/12/1998; DIA prot.n. 15784 del 29/06/1999; DIA prot.n. 6824 del 21/03/2000. In data 26/07/1999 è stata rilasciata dal Comune di Castelfidardo l'Autorizzazione di Agibilità al n. 92/97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Sempre dal sopralluogo effettuato dal perito, si sono riscontrate le seguenti difformità tra lo stato dei luoghi ed i progetti allegati ai titoli abilitativi rilasciati dal Comune di Castelfidardo per la costruzione del fabbricato nel quale è compreso l'immobile oggetto di pignoramento. In particolare: nella zona giorno, nel corridoio e nel bagno, non è presente il solaio piano in laterocemento tra abitazione e sottotetto ma un soppalco in legno, accessibile dal locale soggiorno, il quale ricopre la zona cucina e si estende anche sopra il corridoio ed il bagno dell'abitazione. Tale soppalco è costituito da travi in legno lamellare sez. 16x16 cm circa con sovrastante piano calpestabile in tavolato maschiato e con scala di accesso anch'essa in legno. L'altezza utile dei vani e/o porzione di vani sottostanti a tale soppalco misura mt. 2,35 mentre le altezze sovrastanti al soppalco vanno da un max di mt. 2,08 ad un min di mt. 1,45 circa. A seguito di verifiche effettuate dal sottoscritto presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Castelfidardo, risulta che sia la mancanza del solaio di plafonatura in quella porzione di abitazione sia il soppalco non risultano autorizzati. Da ciò ne derivano le seguenti difformità: - mancata conformità ai requisiti relativi al dimensionamento dei locali in quanto l'altezza utile sottostante al soppalco (mt. 2,35) risulta inferiore a quella minima prescritta dal regolamento edilizio sia per gli ambienti non destinati alla residenza delle persone, quali corridoi e servizi igienici, rip. ecc., laddove l'altezza minima media non deve essere inferiore a mt. 2,40, sia per gli ambienti destinati alla residenza delle persone, quali cucine, soggiorni, camere, ecc, laddove l'altezza minima media non deve essere inferiore a mt. 2,70. - la mancanza del solaio piano in laterocemento in quella porzione dell'appartamento genera un aumento di volumetria eccedente la cubatura massima autorizzata. Tali difformità non risultano sanabili né ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 per la mancata doppia conformità al momento della realizzazione del fabbricato ed al momento attuale, né in base al "Piano casa in sanatoria" in quanto l'abuso è stato realizzato in fase di costruzione del fabbricato e quindi antecedentemente all'entrata in vigore della L.R. n. 22/2011, né ai sensi dell'art.9bis della L.R. n.17/2015 e dell'art. 34bis del DPR 380/01 "Tolleranze costruttive" in quanto il mancato rispetto dei parametri di cui sopra non rientra nella tolleranza del 2% rispetto a quelli autorizzati dal titolo abilitativo. La difformità della mancata realizzazione di porzione del solaio piano di plafonatura tra abitazione e sottotetto potrebbe essere sanata ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 sempre che lo stato attuale sia sottoposto a positiva verifica strutturale e rientri nelle normative vigenti in materia di costruzione in zona sismica. Tale sanatoria costituirebbe comunque una "fiscalizzazione" dell'abuso che permetterebbe la commerciabilità (vendita) dell'immobile su cui l'abuso insiste, ma non estinguerebbe l'abuso dal punto di vista urbanistico/edilizio. Pertanto, ammessa come fattibile una verifica strutturale dell'immobile con esito positivo, la sanatoria sarebbe possibile mediante il pagamento di una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso/concessione. Si ritiene che tale sanzione può ammontare, in via cautelativa, ad un importo di € 4.500,00 a cui vanno sommate le spese tecniche necessarie per la richiesta e rilascio della sanatoria, che ammontano ad € 6.000,00 per un ammontare totale di € 10.500,00. Per quanto riguarda il soppalco in legno, questo non può essere sanato né ai sensi della

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

normativa sopraccitata, né ai sensi dell'art. 34 del DPR 380/01 in quanto trattasi di abuso la cui demolizione può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità. Il perito ha previsto per il ripristino dello stato dei luoghi mediante rimozione del soppalco in legno una spesa di € 2.500,00.

Di tali importi si è tenuto conto nella determinazione del prezzo di vendita.

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.

Si rimanda alla perizia in atti per ogni ulteriore informazione.

Disponibilità del bene: L'immobile è libero.

Stima di partenza: € 115.412,00 (Euro centoquindiciquattrocentododici/00)

➤ **BENE 2**

Garage ubicato a Castelfidardo (AN) – via Perugia 1/H, Piano S1

Trattasi di un box autorimessa di pertinenza dell'appartamento di cui al bene 1 della presente perizia, posto al piano seminterrato di fabbricato condominiale ubicato in contesto residenziale di recente edificazione (fine anni '90). Tale fabbricato risulta costituito da un piano seminterrato dove trovano le autorimesse pertinenti agli appartamenti sovrastanti, e dai piani terra, primo e secondo tutti destinati ad appartamenti. Esternamente è presente una buona dotazione di parcheggi pubblici e l'area è dotata di tutti i servizi e standards urbanistici primari e secondari. L'accesso carrabile al garage avviene tramite rampa e spazio di manovra comune, mentre l'accesso pedonale è garantito da scala condominiale. Non è presente l'impianto ascensore. Il box si presenta in unico vano di superficie 23,30 mq. e lorda di mq. 25,38.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 26, Part. 1875, Sub. 46, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Situazione urbanistica e catastale:

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

L'immobile risulta agibile.

Per la verifica della regolarità urbanistico/edilizia del bene è stato fatto accesso agli atti urbanistici presso il Comune di Castelfidardo.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è stato costruito sulla base della Concessione Edilizia n. 92 del 10/06/1997 e successive varianti: Conc. Edil.n. 92/97 del 04/05/1998; Conc. Edil.n. 92/97 del 02/07/1998; Conc. Edil.n.92/97 del 22/12/1998; DIA prot.n.

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

15784 del 29/06/1999; DIA prot.n. 6824 del 21/03/2000. In data 26/07/1999 è stata rilasciata dal Comune di Castelfidardo l'Autorizzazione di Agibilità al n. 92/97.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Disponibilità del bene: L'immobile è libero.

Stima di partenza: € 13.959,00 (Euro tredicimilanovecentocinquantanove/00)

Si significa che l'intero fabbricato, di cui i beni 1 e 2 sono porzione, sorge su una parte dell'area di totali mq. 2.210 tra coperto e scoperto, già distinta al catasto terreni al fg 26, mappali 1343,166, 1341 e 1342, poi fuse nell'unico mappale 1343 – indi soppresso e sostituito dal mappale 1875 – ENTE URBANO.

RIEPILOGO:

LOTTO UNICO (bene 1 + bene 2)

Prezzo base: € 86.985,00 (Euro ottantaseimilanovecentonovantotto/00)

Offerta minima: € 65.238,75 (Euro sessantacinquemiladuecentotrantotto/75)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

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

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

*** **

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 25.09.2024 (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, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in 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, 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;
- 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;

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui all'avviso di vendita.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla: "Proc. Esec. Immobiliare 36 2021 Trib. di Ancona" al seguente IBAN

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

IT56M0623002602000015369171, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "P.E.I. 36/21 R.G. TC AN lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

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 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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 2 (due) giorni successivi alla 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.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare dell'IVA (se dovuta), 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 giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre 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 cpc). La vendita è soggetta ad IVA (se dovuta), 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. 36/2021 RG TC AN" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il

mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Studio Legale
Avv. Luigi Orlandi
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

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 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

*** **

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Avv. Alessia Bartolini (tel. 07156798 email: bartolini.alessia@gmail.com) mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATICO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848
- telefono: 058620141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 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, nel regolamento di partecipazione e nei 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 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 Kijiji - Ebay Annunci.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 25.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. LUIGI ORLANDI



LUIGI ORLANDI
25.06.2024
10:01:56 UTC

10