

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Notaio Dott. Stefano Sabatini CF SBTSFN53M23F697E, professionista Delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo N. 276/2021, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

CHE IL GIORNO 10 OTTOBRE 2024

ORE 9.00 PER IL LOTTO 1

ORE 9.15 PER IL LOTTO 2

si procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti lotti, 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 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 alle vendite telematiche delegate dal Tribunale di Ancona”(www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate nei 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.

LOTTO 1

Piena proprietà (1/1) di una unità ad uso abitativo, sita a Senigallia, in via Giambattista, Vico n.16, posta al piano primo di superficie netta circa 215,00 mq. e 27,00 mq di balconi e terrazze, una soffitta di circa 90,00 mq posta al piano terzo, oltre ad un garage con cantina posti al piano terra, di superficie netta circa 45,00 mq. L'unità presenta una forma in pianta pressoché rettangolare di circa 13,00m x 18,00m escluse le terrazze.

La palazzina in cui è inserita comprende anche un'altra proprietà residenziale (estranea alla procedura) posta al piano secondo, di stessa metratura, con soffitta al piano terzo sottotetto e garage e cantina al piano terra.

La corte esterna ed il portico di ingresso è comune ad entrambe le unità immobiliari.

Al piano terra sono presenti due locali ad uso comune ai quali si accede dall'atrio di ingresso del vano scale.

L'edificio è realizzato con struttura portante in c.a., i solai di piano e di copertura in latero-cemento e i balconi e le scale realizzati con solette in c.a.

L'esterno si presenta in buono stato conservativo, con pareti in parte intonacate e tinteggiate ed in parte con rivestimento in mattoncini faccia vista, sono presenti coppi nelle coperture e pavimentazione dei balconi in buono stato.

Tramite una scala interna si accede al primo piano, consistente in un doppio ingresso, con zona notte e con n.2 balconi a sinistra e zona giorno a destra e nella parte frontale lato strada, con sala di ampie dimensioni ed accesso ad ampio balcone, tinello, cucina e due balconi, oltre ad una camera con bagno e studio. L'appartamento si trova in buono stato conservativo, con pavimenti in parte in parquet ed in parte in piastrelle di ceramica, finestre in legno vetro singolo con serrande e doppio infisso esterno in alluminio vetro singolo su gran parte delle aperture, tinteggiatura, porte in legno. Nella zona cucina/tinello è presente una scala a chiocciola per accedere al piano terra. Nel piano terzo, raggiungibile tramite la scala condominiale è presente un'ampia soffitta, con bagno e due ripostigli nelle zone di minore altezza. Anche questo piano presenta un buono stato conservativo, con pavimentazione, finestre in legno e velux nei due ripostigli, serrande e porte in legno.

Al piano terra, sono presenti una cantina con bagno ed un garage, dotati di impianto idrico ed elettrico, rifiniti con pavimentazione, rivestimenti e tinteggiature oltre a due locali tecnici comuni accessibili dal vano scala comune.

Le unità sono individuate al N.C.E.U. del Comune di SENIGALLIA al foglio 29, particella 748, sub 3, categoria A/2, classe 5 rendita € 1.409,93, nonché foglio 29, particella 748, sub 2, categoria C/6, consistenza 44 mq, rendita Euro 102,26.

Le planimetrie attualmente agli atti del Catasto Fabbricati inerente gli immobili in Comune di Senigallia FG. 29 mapp. 748 sub. 2 e 3, presentano alcune difformità rispetto a quanto visionato e rilevato sul posto in sede di sopralluogo. Le differenze che si riscontrano nell'appartamento sono la posizione delle porte dei bagni non perfettamente corrispondenti a quanto realizzato, la dimensione della cucina, in quanto il bagno posto all'ingresso non è più presente ed è stata realizzata una scala di accesso al piano terra nel tinello, che non risulta dalla planimetria catastale. Nel piano terra invece, si rilevano difformità della distribuzione interna, in quanto dalla scala a chiocciola che scende dal piano primo, si accede ad una cantina e ad un bagno, non rappresentato

nella planimetria catastale, la cantina ha dimensioni più ampie ed inoltre alcune finestre non sono riportate nella pianta.

Risulta pertanto necessario aggiornare entrambe le planimetrie sulla base di quanto effettivamente presente ad oggi.

Sono inoltre presenti difformità urbanistico-edilizie. Nella relazione di variante si parla infatti di diversa distribuzione del piano terra, dove l'ingresso dei garages viene spostato sul fronte del fabbricato sotto il portico, e sono previste delle aperture di finestre per l'illuminazione dei vani, inoltre nel referto dell'ufficio tecnico comunale, il funzionario incaricato dichiara una diversa distribuzione del piano terra, pertanto le difformità rispetto alle ultime planimetrie agli atti comunali sembrano essere superate.

Per quanto riguarda il piano primo, allo stesso modo, nella relazione di variante si dichiara che il progetto che prima prevedeva n.2 appartamenti per ogni piano, viene modificato con un appartamento per ogni piano, con diversa distribuzione degli spazi interni come ribadito poi successivamente anche nel referto dell'ufficio tecnico comunale, dal funzionario incaricato.

Per quanto riguarda il piano di sottotetto, nella relazione tecnica di variante, si dichiara la modifica della copertura del tetto che verrà realizzata a due spioventi in modo da poter ricavare soffitte praticabili con aperture di finestre per l'illuminazione.

Non si fa menzione nelle pratiche in possesso, della scala a chiocciola che è stata realizzata per collegare il piano primo abitativo, con la cantina del piano terra, pertanto il CTU ritiene che sia necessaria una sanatoria, sia strutturale per il taglio realizzato sul solaio e per la struttura della scala, sia urbanistica per la diversa distribuzione che ha comportato la realizzazione della scala di collegamento.

Ape in classe energetica F.

Si rimanda alla perizia di stima per quanto ivi meglio precisato.

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 dai debitori e dal nucleo familiare.

Prezzo base appartamento più garage: € 256.088,00

Offerta minima: € 192.066,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO 2

Trattasi di una aerea in aperta campagna a cui si accede con una stradina in breccia che ricade su terreno di altra proprietà su cui risulta costituita una servitù di passaggio pedonale e carraio. Nell'area oggetto di perizia sono presenti, oltre una corte comune a tutti i fabbricati:

Edificio 1: Consiste nell'edificio principale del complesso, come deposito e ricovero bestiame al piano terra, ed abitazione al piano primo. Ad oggi l'immobile non risulta più esistente in quanto demolito. Da quanto presente agli atti del Comune di Corinaldo, l'immobile principale, come anche gli altri edifici minori, sono stati nel 2009/2010 oggetto di richiesta ed ottenimento di un permesso di costruire per il loro recupero, ristrutturazione e risanamento conservativo, con demolizione e ricostruzione di alcuni edifici. Sempre secondo quanto presente agli atti, sembra che gli unici lavori svolti ad oggi siano stata la demolizione dell'edificio principale, di cui oggi restano soltanto alcuni materiali di recupero: coppi, blocchi in cemento, mattoni in laterizio.

Edificio 2: L'edificio in questione versa ad oggi in condizioni di abbandono ed inagibilità. Il fabbricato ha subito (probabilmente a causa di una tromba d'aria come dichiarato dal proprietario), un danno alla copertura che lo rende non utilizzabile e pericoloso. La struttura è in parte realizzata con colonnine in c.a. con pareti prefabbricate e copertura in travi di cemento armato prefabbricate, ed in parte in blocchi di cemento, con copertura piana. Le aperture sono alcune in ferro ed altre in legno. Nella zona retro una parte è completamente aperta, con struttura in legno e copertura in ondulina metallica. Vi è segno della presenza di un impianto di illuminazione interno ed idrico, ad oggi non funzionanti

Edificio 03: La tettoia destinata a mangiatoia e ricovero bestiame, è aperta su tutti i lati, ha struttura in ferro e copertura con lastre ondulate metalliche. Anche questa struttura riporta segni evidenti di danno alla copertura che lo rende ad oggi inutilizzabile. La struttura è priva di impianti e pareti verticali.

Edificio 04: Il fabbricato è una struttura rettangolare a destinazione d'uso ricovero animali. Versa anche essa in stato di abbandono ed inagibilità per una parte della copertura crollata. La struttura è in parte in cemento armato, con colonnine e parete nel lato opposto, ed in parte tamponata in laterizio. Non sono presenti porte di chiusura e risulta pertanto aperta su tre lati. Adiacente alla parete in cemento armato è presente un altro edificio di altra proprietà anche esso in precarie condizioni statiche.

Edificio 05: di questo edificio di ridotte dimensioni che risulta regolarmente accatastato ad uso deposito mangime, non si riscontrano tracce sul posto, o sulle pratiche edilizie comunali.

I beni immobili oggetto di stima, come da stato legittimato, pur essendo unità immobiliari all'interno di un complesso edilizio, non possiedono dotazioni in comunione se non la corte esterna distinta al catasto al Foglio 53, particella 183, sub.1, comune a tutti i subalterni che si affacciano su essa, per il quale è necessario mantenere la cura del manto erboso.

Gli immobili sono individuati al Comune di Corinaldo, Via Amandola (AN), N.C.E.U. Foglio n° 53, Part. n° 183 Sub. n° 2 categoria D/10 rendita € 1.024,00 e sub 3, categoria A/3, classe , 8 vani, rendita € 280,95.

Gli immobili si trovano nelle vicinanze della città di Corinaldo, tra i Comuni di Ostra Vetere, Barbara e Mondavio, in una zona rurale, in direzione sud-ovest a circa 15 minuti e 9 Km, dal centro abitato di Corinaldo.

Si può affermare quindi che sono presenti difformità sia urbanistiche che catastali.

Si rimanda alla perizia di stima per quanto ivi meglio precisato.

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: in stato di abbandono.

Prezzo base: € 96.975,00

Offerta minima: € 72.731,00

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

Offerte di acquisto.

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, tramite il sito www.astetelematiche.it, 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 di 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 9 OTTOBRE 2024** (antecedente a quello della udienza di vendita fissata per il giorno 10 OTTOBRE 2024) inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del

richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'OFFERTA D'ACQUISTO È IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, 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. 276/2021, al seguente IBAN: **IT93A0623002602000015374528**.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale **“Proc. Esecutiva n. 276/2021 R.G.E., lotto.... versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

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

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 solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica che dovrà essere tenuta presso la Sala Aste istituita presso il Tribunale di Ancona – C.so Mazzini, 95 Piano II torre A.

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.

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 (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
 - 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, il 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.

- 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 (anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

LA GARA AVRÀ LA DURATA DI 7 (SETTE) GIORNI, DAL GIORNO 10 OTTOBRE AL GIORNO 17 OTTOBRE 2024 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.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it 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 e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Entro il giorno successivo alla scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare un fondo spese pari al 15 % del prezzo di aggiudicazione (o la diversa somma che verrà comunicata dallo stesso professionista) per consentire al Delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse necessaria per coprire tutte le spese, per legge a carico dell'aggiudicatario, il delegato provvederà a richiedere un ulteriore versamento; le somme eventualmente eccedenti saranno restituite all'aggiudicatario.

Nello stesso termine dovrà essere versata la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

La vendita è soggetta 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.276/2021"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali

e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode **Avv. Luca Cortellucci** mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, dott. Notaio Stefano Sabatini con studio sito in Piazza del Plebiscito 2, 60121, Ancona.

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

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

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 [Kijiji - Ebay Annunci](http://Kijiji.com);
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano [Corriere Adriatico](http://CorriereAdriatico.it).

Ancona, 27 GIUGNO 2024

Il Professionista Delegato

Dott. Stefano Sabatini

