

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Luigi Armani, C.F.: RMNLGU74H30E388K, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 01.08.2023 nel procedimento esecutivo n. 278/2021 R.E. a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10.10.2024 a partire dalle ore 12:15** 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..

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

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

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di una palazzina residenziale di tre piani fuori terra e un piano seminterrato ubicata a Castelfidardo (An) in via 25 Aprile n. 22 edificata nel 1973. L'edificio è completato da una corte comune a tutte le unità immobiliari e si affaccia a monte su via 25 aprile, a valle su via 2 giugno.

LOTTO 1

Bene n.1: - Diritti di proprietà per 1/1 su abitazione ai piani terra e primo con accessori al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 25 Aprile n. 22.

Trattasi di un'abitazione della superficie utile lorda di 96,20 mq a piano e altezza interna di 3,00 m distribuita su due livelli, composta da zona giorno al piano terra, zona notte al piano primo e locali accessori al piano secondo sotto strada. Il piano terra è costituito da soggiorno, sala pranzo, cucinino e bagno, una scala interna conduce al piano primo che comprende quattro camere e un bagno, oltre al disimpegno e ad una veranda ricavata dalla chiusura della loggia esterna con infissi vetrati. Entrambi i piani sono completati da balconi che girano tutto intorno al fabbricato. I due locali accessori di pertinenza al piano secondo sotto strada della superficie di 16,35 mq destinati a ripostiglio e centrale termica sono stati rispettivamente adibiti a bagno e centrale termica dell'appartamento al piano primo sotto strada e sono accessibili dal corpo scala esterno sul lato est del fabbricato che collega dall'esterno tutti i livelli. L'ingresso all'abitazione avviene dalla porzione di corte comune a livello del piano terra a cui si accede dalla via pubblica attraverso i cancelli pedonali e carrabile.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo come segue:

- foglio 21, Part. 533, Sub. 4, categoria A/2, classe 6, consistenza 8,5 vani, sup. catastale 204 mq, rendita € 636,53.

Stato conservativo: l'esperto stimatore riferisce che la palazzina è stata costruita nel 1973 ed ha struttura portante in cemento armato con tamponature in laterizio, solai e copertura piana in latero-cemento complessivamente in discreto stato di conservazione.

Gli impianti idrico, elettrico e termico sono autonomi e funzionanti, l'impianto di riscaldamento in entrambe le abitazioni è costituito da caldaia di tipo standard e radiatori.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Stato di occupazione: l'immobile risulta attualmente occupato.

Corrispondenza catastale, regolarità urbanistico - edilizia:

L'esperto stimatore riferisce che la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi dell'abitazione.

Le difformità catastali riscontrate sono le seguenti: 1) nella planimetria catastale al piano primo è presente la loggia sul lato est del fabbricato che dà accesso al corpo scala esterno ma sul posto tale loggia è stata trasformata in veranda tramite il tamponamento delle pareti con infissi in alluminio; 2) nella planimetria catastale del piano secondo sotto strada il locale indicato come ripostiglio in realtà è un bagno.

Edilizia: l'abitazione fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione: - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 105/73 del 12/12/1973 di "Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione". Non risulta agli atti il certificato di Abitabilità dell'Immobile. Urbanistica: a seguito di un attento sopralluogo l'Esperto riferisce di aver riscontrato che lo stato dei luoghi dell'abitazione non è conforme agli elaborati relativi alla pratica edilizia che ha legittimato la costruzione del fabbricato (Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 105/73 del 12/12/1973). Nello specifico le difformità riscontrate sono le

seguenti: 1) la concessione prevedeva un appartamento al piano terra ed uno identico al piano primo, mentre i piani terra e primo allo stato attuale costituiscono un'unica abitazione con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo, collegati internamente da un corpo scala in legno. Detta scala interna non è presente nello stato del progetto, così come il foro nel solaio per il passaggio della scala; 2) Non corrispondono alle previsioni di progetto le partizioni interne, completamente riviste, mentre sono state realizzate in conformità allo stato del progetto tutte le aperture finestrate e i portoncini di ingresso autonomo a ciascun piano a cui si arriva dal corpo scala condominiale; 3) la veranda al piano primo, autorizzata come loggia aperta è stata tamponata con infissi in vetro e alluminio; 4) il ripostiglio al piano secondo sotto strada è stato adibito a bagno. Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità ai punti 1), 2), 3), 4) sarà necessario presentare una "SCIA per lavori già eseguiti" pagando una sanzione da quantificare sulla base dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516 fino ad un massimo di € 5.164. Per quanto riguarda le difformità di cui al punto 1) oltre alla sanatoria urbanistica si dovrà procedere alla richiesta di sanatoria strutturale presso l'ex genio civile (settore sismica). Infine sarà necessario provvedere alla variazione della planimetria catastale.

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

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.

Prezzo base: € 191.250,00 (centonovantunmiladuecentocinquanta/00).

Offerta minima: € 143.438,00 (centoquarantatremilaquattrocentotrentotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Inizio gara 10 ottobre 2024 ore 12:15.

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

LOTTO 2

Bene n. 2: - Diritti di proprietà per 1/1 su appartamento al piano primo sotto strada ubicato a Castelfidardo in via 25 Aprile n. 22.

Trattasi di un appartamento al piano primo sotto strada della superficie utile lorda complessiva di 108,60 mq e altezza interna di 3,00 m con ingresso attraverso una piccola loggia e composto da soggiorno, cucinino, due bagni, disimpegno, due camere di cui una matrimoniale. Al piano si arriva da monte tramite il corpo scala esterno sul lato est del fabbricato che collega dall'esterno tutti i livelli o da valle passando dall'autorimessa al piano secondo sotto strada.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo come segue:

- foglio 21, Part. 533, Sub. 3, categoria A/2, classe 6, consistenza 5,5 vani, sup. catastale 119 mq, rendita € 411,87.

Esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Bene n. 3: - Diritti di proprietà per 1/1 su autorimessa al piano secondo sotto strada ubicata a Castelfidardo in via 2 Giugno nn. 25-27.

Trattasi di autorimessa al piano secondo sotto strada costituita da un unico ambiente aperto della superficie utile lorda complessiva di 85,85 mq e altezza interna di 3,10 m, dotata di due ingressi carrabili con saracinesche delle dimensioni di 3,20 x 3,15 m che si aprono sulla porzione di corte comune a lato di via 2 Giugno. Sul lato ovest dell'autorimessa è stata ricavata una cantina completamente interrata delle dimensioni di 15 mq altezza interna media di 1,85 m con quota di calpestio a un livello inferiore rispetto a quello dell'autorimessa raggiungibile attraverso alcuni gradini.

L'immobile risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Castelfidardo come segue:

- foglio 21, Part. 533, Sub. 2, categoria C/6, classe 4, consistenza 89 mq, sup. catastale 102 mq, rendita € 142,49.

Stato di occupazione: gli immobili risultano attualmente occupati.

Corrispondenza catastale, regolarità urbanistico - edilizia:

Beni n. 2 e n. 3 L'esperto stimatore riferisce che dall'accurata analisi della documentazione cartacea e di un attento sopralluogo, si è riscontrato che la planimetria catastale dell'appartamento al piano primo sotto strada e dell'autorimessa sono conformi allo stato dei luoghi, tuttavia quanto all'autorimessa (bene n. 3) è stato erroneamente riportato sullo stesso livello il locale depuratore che si trova al piano primo sottostrada. Per la rettifica dell'errore è sufficiente effettuare l'aggiornamento della planimetria catastale.

Edilizia: Bene n. 2. L'abitazione fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione: - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 105/73 del 12/12/1973 di "Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione". Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche: - Concessione Edilizia n. 82/84 del 02/07/1984 per "Ampliamento del piano primo sotto strada del fabbricato uso abitazione"; - autorizzazione in sanatorian. 750/85 del 23/05/1986 per "modifica di tramezzature interne all'unità immobiliare destinata a civile abitazione" ai sensi dell'art. 48 della Legge 47/1985; - richiesta di Condono edilizio n. 577/85 per "Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazine del ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale esterna" e "Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada". Non risulta agli atti il certificato di Abitabilità dell'Immobile.

Urbanistica: a seguito di un attento sopralluogo l'Esperto riferisce di aver riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme agli elaborati relativi all'ultimo stato Autorizzato (Concessione Edilizia n. 82/84 del 02/07/1984). Nello specifico le difformità riscontrate sono: 1) la diversa distribuzione degli ambienti interni; 2) la modifica delle aperture finestrate; 3) la realizzazione di una cubatura superiore a quella autorizzata e di una tettoia esterna. Riferisce l'Esperto la possibilità di concludere la procedura di condono a suo tempo avviata con conseguente pagamento dell'oblazione, degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Concluso l'iter per la sanatoria urbanistica sarò necessario presentare la segnalazione certificata per ottenere l'Agibilità dell'unità immobiliare interessata dal Condonò alla quale andrà allegato

anche il certificato di idoneità statica relativo alle porzioni condonate. Bene n. 3. L'autorimessa fa parte di una palazzina residenziale costruita in virtù della seguente concessione: - Nulla Osta per Esecuzione Lavori Edili n. 105/73 del 12/12/1973 di "Costruzione di un fabbricato per uso di civile abitazione". Successivamente l'unità immobiliare è stata oggetto delle seguenti pratiche urbanistiche: - richiesta di Condono edilizio n. 577/85 per "Ampliamento del piano primo sotto strada, realizzazine del ripostiglio esterno, realizzazione di una rampa scale esterna" e "Ampliamento adibito a cantina del piano secondo sotto strada". A seguito di sopralluogo l'Esperto riferisce di aver riscontrato che lo stato dei luoghi dell'autorimessa non è conforme agli elaborati relativi all'ultimo stato Autorizzato. Nello specifico la difformità riscontrata è la realizzazione di un locale cantina interrato sul lato ovest della superficie netta di 15 mq e altezza interna media di 1,85 m. Per procedere alla sanatoria urbanistica si veda l'iter indicato per il bene n. 2 e quanto riportato in perizia.

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

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.

Prezzo base: € 108.000,00 (centoottomila/00).

Offerta minima: € 81.000,00 (ottantunomila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Inizio gara 10 ottobre 2024 ore 12:30.

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

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 9 ottobre 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 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. 278/2021 R.E. al seguente IBAN: IT 62 N 01030 02600 000064029393; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 278/2021 R.G.E., lotto __, versamento cauzione" (specificare il lotto), **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.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/10/2024 al 17/10/2024 e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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. 278/2021 R.E. Lotto ___" (specificare il lotto); 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 c. 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 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. Stefano Ruggeri, con studio in Civitanova Marche (Mc), viale Matteotti 114 (tel. 0733.775830) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Luigi Armani in Ancona, Corso Mazzini n. 160 (tel. 071.2321064; fax 071.2321079).

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

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

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, BaKeca.it e Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, li 24.06.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Luigi Armani