

Studio Legale
Avv. Valentina Piccinetti
Via Villafranca 4
60122 Ancona (AN)
Tel. 071.2075807

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 ° Vendita – telematica
asincrona

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Valentina Piccinetti, CF: PCCVNT85E55I608H, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice della Divisione endoexecutiva del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24.09.2024 nel giudizio RG 4654/2024 e riferito alla portante procedura esecutiva immobiliare n. **558/2011 RG (cui riunita la n. 271/2023 R.G.) del Tribunale di Ancona**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **05.06.2025 alle ore 10:30**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili: **LOTTO 2 – DIRITTO DI PIENA PROPRIETA' (1/1)**, 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 il bene, con tutte le eventuali pertinenze accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, 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 avvalersi, ricorrendone e presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985, n.47 e successive modificazioni ed integrazioni.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nell'ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 gg, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha la facoltà di esonerare il custode dall'attivazione dell'ordine di liberazione, già emesso prima dell'aggiudicazione, con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al Custode entro 15 gg dall'aggiudicazione stessa; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione - per il caso contemplato dall'art. 560, 3° comma c.p.c. - sarà emesso ed attuato a cura del Custode ed a spese della procedura, salvo espresso esonero dell'aggiudicatario, da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA:

LOTTO N. 2 (DUE) - individuato dal Bene n. 2 in perizia

Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

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

Descrizione: Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - FRAZIONE COLLERIDENTE

Il lotto in esame è costituito da un appartamento posto al piano terra e da una cantina al piano interrato di una palazzina ex colonica, costituita da due piani in elevazione oltre al piano interrato, sita nel comune di Fabriano, in Frazione Colleridente di Nebbiano. La zona è priva dei servizi principali. La consistenza, risulta essere la seguente: - piano terra: soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, due bagni, tre camere ed un portico; - piano interrato: cantina.

Dati catastali: Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 59, Part. 347, Sub. 1, Categoria A3

Confini: l'abitazione confina con i seguenti mappali 340-342-344, salvo altri.

Stato di conservazione: L'intero edificio presenta al suo esterno condizioni di manutenzione normali, per quanto attiene all'immobile in sè un discreto livello di manutenzione. Tanto rappresentato dal CTU

nominato in perizia. Per aggiornamenti effettuare visita e/o richiedere indicazioni al Custode Giudiziario.

Corrispondenza catastale: non sussiste corrispondenza catastale.

L'immobile era stato a suo tempo registrato al catasto fabbricati come magazzino.

Va rilevato che lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente conforme con quanto rappresentato nelle planimetrie del catasto dei fabbricati, fatta esclusione per quanto attiene alla porzione riguardante l'ingresso dell'appartamento ed il vano scala. Va infatti rilevato che agli atti catastali l'appartamento al piano terra viene rappresentato con ingresso autonomo, mentre nella realtà l'ingresso all'edificio è comune con la proprietà del piano superiore.

Normativa urbanistica: l'immobile ricade in zona residenziale estensiva (zona B).

ART. 17 - ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE

Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'art. 9.

ART. 17.3 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” –

B4b – C4b

Si applicano i seguenti indici:

$IF = SP / SL = 0.30$

$IK = SC / SL = 0.30$ oltre a 0.05 per porticati a piano terra

SL Min. = 600 mq.

H max = 6.50 ml. misurata a valle

Nelle zone individuate con la lettera:

B è consentito il solo l'aumento della volumetria degli edifici esistenti fino ad un massimo del max. 50%

C possono essere utilizzate per il solo conteggio degli indici di edificabilità;

H il suo utilizzo è possibile a saturazione delle aree “C”;

U è costituita una fascia di rispetto di 10 mt.;

V utilizzo delle aree dovrà avvenire previa verifica geologica.

Regolarità urbanistica:

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 non risulta agibile.

Trattasi di edificio costruito come casa colonica con licenza di costruzione n. 372 del 1974.

Regolarizzazione/Sanatoria: risulta necessaria la presentazione di una pratica edilizia di sanatoria, sia per il cambio di destinazione d'uso da magazzini a civile abitazione, che per la realizzazione di una diversa sagoma con quote leggermente maggiori dell'edificio rispetto a quanto autorizzato.

Oltre a quanto sopra va regolarizzata anche la realizzazione della cantina non prevista nel progetto iniziale.

Considerato che il cambio di destinazione d'uso e le leggere maggiori dimensioni dell'edificio si configurano come intervento di ristrutturazione con ampliamento fino al 20% della cubatura, per la sanatoria è previsto il pagamento di una sanzione pari al doppio degli oneri di urbanizzazione come di seguito indicato:

- €/mc 3,67 (oneri primari) e €/mc 4,29 (oneri secondari)

- 10 % costo di costruzione individuabile in circa € 3.200.

Posto quanto sopra il CTU ritiene che la sanzione complessiva per il mutamento della destinazione d'uso sia da individuarsi in circa € 13.000,00, cui vanno sommati gli oneri tecnici stimati in circa € 5.000,00, per un importo complessivo pari a circa € 18.000,00.

Relativamente alla realizzazione della cantina, non prevista in progetto, la sua posizione può essere sanata ai sensi dell'art. 37 comma 4 del DPR 380/2001, considerando l'applicazione di una sanzione non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

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

Note: dall'esame della documentazione reperita dal CTU presso il comune di Fabriano si rileva che la cantina presente al piano interrato non risulta rappresentata nell'autorizzazione sopra citata.

Va altresì rilevato che con la stessa licenza edilizia veniva autorizzato al piano terra un locale destinato a loggia carraia, rimessa mietitrebbia, rimessa trattori ed attrezzi, mentre invece all'atto del sopralluogo è stata accertata la presenza di un appartamento di civile abitazione.

Si rileva inoltre la presenza di un porticato non autorizzato ed una diversa rappresentazione della sagoma dell'edificio, con dimensioni leggermente diverse rispetto a quanto autorizzato.

Inoltre l'altezza di piano nel progetto è pari a 2,90 m mentre sui luoghi è pari a m 3,00.

Non sussistono vincoli ed oneri condominiali.

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Stima: € 43.300,00 (Euro quarantatremilatrecento/00)

Formalità:

Elenco scrizioni pregiudizievoli

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO FONDIARIO

Iscritto a FABRIANO il 27/03/2001

Reg. gen. 5423 - Reg. part. 947

• **IPOTECA LEGALE** derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/73 N. 602

Iscritto a ANCONA il 11/02/2003

Reg. gen. 3073 - Reg. part. 536

Iscritta per E. 290.740,86 di cui 145.370,43 capitale

Elenco trascrizioni

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a FABRIANO il 04/07/1992

Reg. gen. 11023 - Reg. part. 7486

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a ancona il 09/02/2007

Reg. gen. 4119 - Reg. part. 2539

• **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Trascritto a FABRIANO il 12/10/2011

Reg. gen. 21022 - Reg. part. 13465

Note: A FAVORE DEI DUE FIGLI

• **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Trascritto a FABRIANO il 29/11/2011

Reg. gen. 24626 - Reg. part. 15970

• **ORDINANZA INTRODUTTIVA DIVISIONE ART. 600 C.P.C.**

Trascritto a FABRIANO il 19.09.2024

Reg. gen. 19989 – Reg. part. 14345

Le formalità sono tutte cancellabili / annotabili di cancellazione con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti a cui qui si rimanda.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi della disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della L. 28.02.1985 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: € 43.300,00 (euro quarantatremilatrecento/00);

Offerta minima: € 32.475,00 (euro trentaduemilaquattrocentosettantacinque/00);

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro cinquemila)

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".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04.06.2025 (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).

A pena di inammissibilità dell'offerta si dovrà, inoltre, allegare la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 D.Lgs 231/2007) , il cui modello è reso disponibile sul sito del Tribunale di Ancona. Entro il termine per il saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà inviare al professionista delegato copia aggiornata della dichiarazione laddove mutassero le indicazioni rese. In caso di mancata trasmissione della integrazione l'offerente è reso edotto che – sotto la propria

responsabilità – si riterranno confermate le precedenti dichiarazioni.

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 minorenni, 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;
- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno,

ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto i beni nel territorio italiano, ovvio se sussiste alla c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza lo Stato Italiano;

- 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 del giudice tutelare e della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata oppure sottoscrittore l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*;
- 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) aggiornato all'attualità 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*;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) *ex art. 571 c.p.c.* copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta (in mancanza l'aggiudicazione avverrà in proprio);

- 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.**

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificato o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, indicati nell'offerta, saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

VERSAMENTO CAUZIONE:

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 Divisione Giudiziale n. 4654/2024 RG TC Ancona al seguente IBAN IT80Z0849121301000210000232, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e quindi in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "DIV. GIUD. 4654/ 24 RG TC AN lotto due - 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta.

Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 carta di credito o bonifico bancario, accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati", fermo restando che il mancato versamento non determina l'inammissibilità dell'offerta, salvo l'avvio di procedure coattive di recupero). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

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

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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, all'esito 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 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 ed in ogni caso in misura forfettaria non minore al 15% dell'importo di aggiudicazione).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il 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; 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.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito

del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

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 "Div. Giud. 4654/24 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.

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 oppure 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura - salvo espresso esonero dell'aggiudicatario - da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario *ex art. 63 disp. att. c.c.*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario avv. Elena Marcozzi (cf: MRCLNE81B61E388J tel: 0731200511 email: marcozzi.elena@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 (e-mail: staff.ancona@astegiudiziarie.it)

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:

- telefono: 0586/20141;

- e-mail: assistenza@astetelematiche.it.

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 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 Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

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

Ancona, 08.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. VALENTINA PICCINETTI