

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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



Il sottoscritto Dott. Stefano Maggiolini, CF MGGSFN58R27A271N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 15/06/2021 nel procedimento esecutivo n. 3/2021 R.E. ES, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno **21/11/2024 a partire dalle ore 14:15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente complesso immobiliare costituito da **n. 3 LOTTI**:

- a partire dalle ore **14:15** per il **LOTTO N. 1**;
- a partire dalle ore **14:30** per il **LOTTO N. 4**;
- a partire dalle ore **14:45** per il **LOTTO N. 5**.

Il complesso oggetto della vendita risulta 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.,

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, 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.

Il terreni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.



INDIVIDUAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

L'unità immobiliare è sita nel comune di Castelplanio (AN), Via Carrozze Vaccili, snc ed è costituita da n. 3 aree edificabili attigue o di poco distanziate, come meglio evidenziato nella mappa inserita nella perizia redatta dall'Ing. Dora Farano.

Nel primo lotto è compreso un terreno che risulta edificabile sin da subito, essendo già inserito in un piano di lottizzazione (denominato "██████████") e quindi in zona urbanizzata. Gli altri lotti, non compresi in nessun piano di lottizzazione approvato, non sono urbanizzati e, per poter edificare, sarà necessario depositare una lottizzazione per l'organizzazione dell'area e la realizzazione degli oneri primari e secondari, secondo quanto previsto dalla normativa di merito.

Il cespite è inserito in zona residenziale di espansione di tipo C2, regolamentato dall'Art. 36 delle N.T.A. del vigente PRG del Comune di Castelplanio: in tale zona è prevista la compresenza della destinazione residenziale, terziaria e dell'artigianato di servizio.

L'indice di fabbricabilità territoriale del lotto è pari a 1,2 mc/mq.

PRECISAZIONI

Al fine di avere certezza sulla destinazione urbanistica di ogni singolo lotto e sulle capacità edificatorie di ciascun cespite, il perito nominato ha provveduto a richiedere, presso l'ufficio urbanistica di Castelplanio, il Certificato di Destinazione Urbanistica per tutti i terreni e tale certificato, unico ma comprendente tutti i lotti, è riportato in Allegato n°5 della Relazione Tecnica Estimativa.

VINCOLI ED ONERI CONDOMINALI

Come detto, il Lotto n°1 risulta edificabile sin da subito, mentre per i Lotti n°4 e n°5 sarà necessario depositare un piano planivolumetrico, o lottizzazione, prima dell'edificazione.

Il Lotto n°4 presenta, per una piccola porzione al confine con la particella 514, il vincolo di inedificabilità, per il passaggio dell'elettrodotto che alimenta le ferrovie.

DESCRIZIONE/STIMA DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Il perito aveva suddiviso il complesso immobiliare in cinque lotti, corrispondenti alle diverse particelle, ed i primi tentativi di vendita si sono articolati su cinque distinte unità. Successivamente i lotti 2 e 3 sono stati accorpati con il lotto 1 ma, in occasione dell'udienza tenutasi in data 7 maggio 2024, il Giudice delle Esecuzioni, Dott.ssa Giuliana Filippello, rilevato che il valore raggiunto dalle unità immobiliari non è tale da consentire l'utile prosecuzione della procedura, ha deliberato l'estinzione per antieconomicità per i lotti n. 2 e n. 3, ordinando la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione degli immobili, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, consistenza, regolarità urbanistico-catastale, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, dati metrici ed infine la situazione del mercato dato dalla domanda e dall'offerta di beni analoghi. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

I beni sono costituiti da terreni edificabili tra i quali una particella, compresa nel primo Lotto, essendo stata inserita in una precedente lottizzazione, risulta urbanizzata, gli altri terreni risultano edificabili, a meno di una piccola porzione del Lotto 4, ma in zona da urbanizzare.

METODO DI STIMA DEL CONFRONTO DIRETTO

V = Valore Area oggetto di stima

$V = P \times S$

P = prezzo di mercato

S = superficie dell'area

Il metodo utilizzato dal Perito, si basa sul confronto dei prezzi di vendita di aree edificabili con caratteristiche analoghe per area geografica, indici di edificabilità, venduti o proposti in condizioni ordinarie di mercato. In base alle indagini eseguite, è stato assunto il valore proposto dalla Delibera della Giunta Comunale numero 26 del 13/03/2018 in cui, per la frazione Macine e Borgo Loreto, vengono indicati i valori delle aree fabbricabili e, tra le varie categorie, sono presenti anche le zone di espansione urbanizzate e le zone di espansione non urbanizzate.

Tenendo conto dell'incremento Istat dal 2018 ad oggi, si ottiene un valore di **75 €/mq** per i terreni edificabili in zone di espansione urbanizzate (Lotto n. 1) e **25 €/mq** per i terreni edificabili in zone di espansione non urbanizzate (Lotti nn. 4 - 5).

LOTTO N. 1

Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 454, compreso nell'ex lottizzazione [REDACTED] e quindi terreno urbanizzato, in affaccio diretto sulla via principale.

E' possibile edificare subito in quanto il lotto di terreno risulta urbanizzato. Il lotto di terreno edificabile, ha una consistenza complessiva di 1.040 mq, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà. Si trova in posizione comoda, direttamente in affaccio su Via Carrozze Vaccili, in zona già urbanizzata, con un indice di fabbricabilità territoriale pari a 1,2 mc/mq.

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

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

Identificativo	Superf. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Lotto n. 1: Foglio 12, Mappale 454	1.040,00 mq	75,00 €/mq	€ 78.000,00

Arrotondando il valore del terreno alla migliaia di euro si ottiene:

Valore di stima del bene LOTTO n°1: € 78.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, degli oneri di urbanizzazione già pagati e assolti e della zona urbanizzata in cui si trova formalmente il cespite essendo stato compreso nella Lottizzazione [REDACTED] denominato, negli anni '80, "lotto n° 6".

BASE DI OFFERTA (7^ VENDITA)

Per quanto sopra esposto, il prezzo complessivo del Lotto n. 1 è il seguente:

Prezzo base: Euro **13.882,00** (Euro **tredecimilaottocentottantadue/00**)
Offerta minima: Euro **10.412,00** (Euro **diecimilaquattrocentododici/00**), pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al **10%** del prezzo offerto.
Rilancio minimo di gara: Euro **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.

L'unità immobiliare è attualmente libera e disponibile come area edificabile.

LOTTO N. 4

Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 515, non urbanizzato, in gran parte edificabile ma, per una porzione di circa 300 mq, al confine con la particella 514, il terreno risulta inedificabile a causa del vincolo di elettrodotto.

Per poter edificare su questo lotto sarà necessario depositare in Comune un piano planivolumetrico o un piano di lottizzazione per l'organizzazione dell'area. Sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà, la quota di terreno edificabile è pari a circa 2.678 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq. La quota inedificabile a causa del vincolo, e quindi stimata come terreno agricolo, è pari a circa 300 mq.

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

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

Identificativo	Superf. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Lotto n. 4: Foglio 12, Mappale 515	2.678,00 mq	25,00 €/mq	€ 66.950,00
	300,00 mq	1,50 €/mq	€ 450,00

Sommando i valori delle due diverse porzioni di terreno si ottiene il valore di stima di euro 67.400, ma tenuto conto dei costi necessari per la cancellazione di ipoteca e trascrizione, quantificabili in 297,00 euro, si ottiene il valore del lotto, arrotondato:

Valore di stima del bene LOTTO n°4: € 67.000,00

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, nonché degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato.

BASE DI OFFERTA (7^ VENDITA)

Per quanto sopra esposto, il prezzo complessivo dell'unità immobiliare è il seguente

Prezzo base: Euro **11.924,00** (Euro **undicimilanovecentoventiquattro /00**)

Offerta minima: Euro **8.943,00** (Euro **ottomilanovecentoquarantatre/00**), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al **10%** del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **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.

L'unità immobiliare è attualmente libera e disponibile come area edificabile.



LOTTO N. 5

Fondo ubicato a Castelplanio (AN) – Zona di Borgo Loreto in Via Carrozze Vaccili - Foglio 12 Mappale 512, non compreso nell'ex lottizzazione e quindi terreno non urbanizzato.

Per poter edificare su questo lotto sarà necessario depositare in Comune un piano planivolumetrico o un piano di Lottizzazione per l'organizzazione dell'area. Sarà necessario provvedere alla realizzazione delle opere primarie (strade, verde, parcheggi e servizi) e alla realizzazione delle opere secondarie (infrastrutture e opere per il mantenimento delle stesse) prima di poter edificare.

Il terreno si trova in zona di completamento di tipo C2, non presenta recinzioni atte a delimitarne la proprietà, ha una superficie complessiva di 1.649 mq con indice di edificabilità pari a 1,20 mc/mq.

Al valore del terreno andranno sottratti i costi necessari per la cancellazione di una ipoteca ed una trascrizione.

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

Identificativo	Superf. convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo
Lotto n. 5: Foglio 12, Mappale 512	1.649,00 mq	25,00 €/mq	€ 41.225,00

Arrotondando il valore del terreno alla migliaia di euro si ottiene 41.200, ma tenuto conto dei costi necessari per la cancellazione di ipoteca e trascrizione, quantificabili in 297,00 euro, si ottiene il valore del lotto:

Valore di stima del bene LOTTO n°5: € **41.000,00**

Il giudizio estimativo tiene conto dell'ubicazione, dell'accessibilità, nonché degli oneri di urbanizzazione da sostenere, poiché formalmente il lotto risulta non urbanizzato.



BASE DI OFFERTA (7^ VENDITA)

Per quanto sopra esposto, il prezzo complessivo dell'unità immobiliare è il seguente:

Prezzo base: Euro **7.297,00** (Euro **settemiladuecentonovantasette /00**)
Offerta minima: Euro **5.473,00** (Euro **cinquemilaquattrocentosettantatre/00**),
pari al 75% del prezzo base.
Cauzione: pari al **10%** del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro **1.000,00**
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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.

L'unità immobiliare è attualmente libera e disponibile come area edificabile.

L'aggiudicatario delle unità immobiliari, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui 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'unità immobiliare dovrà essere rimessa in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

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 20/11/2024 (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, ovverosia 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 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 (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 minorenni, 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 presso la banca CRÉDIT AGRICOL ITALIA SpA – Sede di Ancona intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 3/2021 R.E. EI al seguente IBAN **IT 93 M 06230 02602 000015134250**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 3/2021 R.G. EI, Lotto N. ___, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, da giovedì 21/11/2024 a giovedì 28/11/2024 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. 3/2021 R.E. EI”**; 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. D'Ostilio Chiara (chiara.dostilio@libero.it - Tel 0732880568), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Stefano Maggiolini, in Ancona, Corso Garibaldi n. 110 (maggiolinistefano@tiscalinet.it - Cell.: 3334387027).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO 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 e Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico-Messaggero.

Ancona, li 10/09/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Stefano Maggiolini