

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

Il sottoscritto Dott. Massimo Boria, CF BROMSM60R05A366Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 21/02/2023 nel procedimento esecutivo n. **151/2022 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19/06/2025 alle ore 10:15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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, 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".

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà 1/1 su **villa** ubicata a Fabriano (AN) - Via Civita, 21, oltre a **magazzino** ubicato in prossimità.

A) La villa è una ex casa colonica presumibilmente databile ai primi del 1900, sita in posizione panoramica, immersa nel verde e con rare ed isolate costruzioni nelle vicinanze. L'edificio è inserito in una corte di proprietà esclusiva, che lo circonda su tre lati e alla quale si accede attraverso un cancello automatizzato. Per il quarto lato l'edificio si trova in adiacenza ad un manufatto di altra proprietà.

La casa si sviluppa su due piani, di cui uno seminterrato, con un terrapieno sui due lati in direzione N/O-S/O. Al di sopra di tale terrapieno si trova un'area pavimentata e terrazzata a servizio dell'abitazione. Esiste anche un sottotetto non accessibile, che occupa, in pianta, solo una porzione del fabbricato. I due piani dell'abitazione sono collegati internamente da una scala. Esternamente, al piano seminterrato si accede dalla corte esclusiva tramite un portone posto nel prospetto principale del fabbricato, lato N/E. Al piano terra si accede invece, oltre che internamente tramite la suddetta scala di collegamento, tramite una porta vetrata posta nel retrospetto o dalla porta finestra che affaccia sul terrazzo della zona pranzo.

Nonostante la posizione isolata, l'edificio si trova a pochi chilometri dal centro di Fabriano e, di conseguenza, dai principali servizi e vie di comunicazione.

L'edificio è stato oggetto, negli anni, di lavori di manutenzione straordinaria e di altre migliorie a carico delle finiture interne e degli impianti tecnologici. Non è stata reperita dal CTU alcuna documentazione riguardante interventi alle strutture portanti, verticali ed orizzontali. Il solaio di interpiano è presumibilmente realizzato in ferro e laterizio (dato desunto dal CTU tramite la relazione tecnica di una pratica edilizia agli atti del Comune di Fabriano) ma tale struttura non è visibile in quanto è presente un controsoffitto. Il solaio di copertura e quello di sottotetto, entrambi in legno, realizzati con travi uso fiume, travicelli e pannelle in laterizio, per le porzioni visibili ad occhio nudo non presentano problematiche evidenti. La struttura portante, in muratura di mattoni pieni ed intonacata sia all'interno che all'esterno, non presenta alla vista lesioni e crepe significative. E' visibile una fessurazione nella parete divisoria in forati, a carattere non portante, tra cucina e wc al piano terra. Nella parte seminterrata l'intonaco presenta alcuni segni di umidità dovuta sicuramente alla presenza del terrapieno a tergo. Segni di umidità di risalita ed infiltrazioni di acqua dalla copertura in legno, sono riscontrabili anche nel manufatto esterno adibito a ripostiglio/legnaia posto nel retrospetto a piano terra. Tutto quanto premesso e per quanto visibile da un

sopralluogo visivo, il CTU definiva alla data di redazione della perizia di stima, nel 2023, lo stato conservativo dell'abitazione molto buono, con finiture di pregio e mantenuti, per la maggior parte, i materiali originari.

B) Il magazzino è anch'esso databile presumibilmente ai primi del 1900. E' inserito e vi si accede dalla medesima corte di proprietà esclusiva della debitrice nella quale si trova anche l'abitazione che compone il lotto unico di vendita. L'edificio è stato realizzato sfruttando l' esistente pendenza del terreno ed è quindi posizionato su un terrapieno naturale.

Il bene è stato oggetto di manutenzione delle facciate esterne, che risultano tinteggiate, e di parte della copertura. E' evidente, infatti, la sostituzione di alcuni elementi lignei che appaiono di epoca recente e del manto in coppi che, per alcune porzioni, risultano nuovi. Per il resto, la struttura portante, sia orizzontale che verticale, è allo stato originario e versa in condizioni strutturali precarie, ciò dovuto anche al fatto che buona parte delle murature è realizzata in mattoni forati.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all' Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Fabriano:

- **VILLA** Foglio 135, Particella 749 sub.6, Località Civita n.21, piano S1-T, categoria A/2, classe 7, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 357 mq, totale escluse aree scoperte 353 mq, rendita € 1.162,03, graffato mappale 749;

- **MAGAZZINO** Foglio 135, Particella 749 sub.7, Località Civita n.21, piano T-1, categoria C/2, classe 4, consistenza 120 mq, superficie catastale totale 110 mq, rendita € 123,95, graffato mappale 749.

Confini:

La villa, inserita all'interno di una corte esclusiva, confina su tutti i lati con quest'ultima tranne che per una piccola porzione sul lato N/O, in cui si trova in aderenza ad un altro fabbricato di diversa proprietà. La corte che circonda il fabbricato confina a Sud e ad Ovest con terreni di proprietà dell'esecutata, a Est con un fabbricato di cui l'esecutata possiede una quota di proprietà, mentre a Nord con un fabbricato circondato da corte di diversa proprietà.

Il magazzino è inserito all'interno della corte graffata di proprietà esclusiva. Confina con quest'ultima per la parte N/O - N/E mentre, per la restante porzione, confina con un terreno di proprietà della stessa debitrice.

Parti comuni:

- la villa è inserita all'interno di una corte esclusiva, pertanto non ci sono parti comuni;
- il magazzino è inserito nella medesima corte graffata della villa.

Situazione catastale:

Specifica il CTU che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce il CTU che secondo il vigente PRG del Comune di Fabriano, gli immobili sono inseriti nella zona omogenea C5 "Zone residenziali rade", disciplinata dall'art. 18.1 delle N.T.A..

Si evidenzia che sugli immobili in vendita esistono problematiche di natura urbanistica, per le quali si rimanda alla perizia iniziale ed in particolare a quella integrativa datata 02/04/2025, entrambe redatte dal CTU Ing. Sara Dubbini.

Comunque, posto che per l'immobile in questione sono state presentate più pratiche edilizie, si sintetizzano alcuni stralci della relazione integrativa del CTU.

Permesso di costruire in Sanatoria (PdC) n. PE/9728270/2017. Oggetto di tale pratica era la sanatoria (con l'applicazione dell'allora vigente L.R. n.22/2009 "Piano casa") dei volumi creati a seguito della chiusura di una loggia esistente al piano terra e della creazione di un locale caldaia al piano seminterrato e il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato che però è decaduto per mancato pagamento dei relativi oneri.

Tuttavia:

-Il locale caldaia al piano seminterrato non è un volume aggiunto oggi né lo era prima, in quanto risultava già coperto dal solaio di piano terra e chiuso su tre lati, costituendo quindi di per sé già volume e non necessitando di sanatoria.

-La loggia aperta già esistente è stata dichiarata chiusa nel 2011 in assenza di titolo abilitativo. Per il Regolamento Edilizio Comunale vigente all'epoca, la tamponatura di una loggia/portico generava una volumetria aggiuntiva. Oggi invece, a seguito del recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (L.R. n.8/2018) da parte del Comune di Fabriano, i portici contribuiscono già al calcolo del volume del fabbricato quindi, attualmente, tale spazio potrebbe anche essere chiuso senza generare ulteriore cubatura. In data odierna, secondo la Normativa vigente, lo stato di fatto del portico non è sanabile perché, ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, verrebbe a mancare la doppia conformità tra normativa attuale e normativa vigente all'epoca dell'abuso (2011). All'atto pratico, occorrerebbe pertanto riaprire la loggia, demolendo le chiusure realizzate nel 2011 e, se si volesse ripristinarne la chiusura, autorizzarla con una pratica di SCIA non onerosa in quanto non si produrrebbe aumento di volume ma solo variazione di prospetto. I costi della demolizione sono stati quantificati nel computo metrico allegato, pari a circa € 1.500,00.

-Il cambio di destinazione d'uso dei locali al piano seminterrato che, con lo stesso P.d.C. decaduto, erano stati trasformati rispettivamente da cantina e legnaia, in ingresso e disimpegno e del garage a piano terra, che era stato trasformato in ripostiglio, ad oggi è ancora permesso ma comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in misura doppia in quanto in sanatoria. L'importo, con le attuali tariffe comunali vigenti, sarebbe stimabile in circa € 7.200,00, da raddoppiare quindi a circa € 14.400,00. Nessun onere invece e nessuna autorizzazione edilizia da richiedere, nel caso essi venissero nuovamente impiegati nella destinazione d'uso originaria di cantina.

Il CTU sottolinea tuttavia che resta il nodo del **Condomo edilizio n. CE/2377/1986** ove, presumibilmente,

per il bene pignorato, il condono riguardava la variazione di destinazione d'uso dei locali al piano terra e la costruzione di garage al piano terra (l'attuale ripostiglio esterno adiacente alla loggia chiusa) di cui non è stato possibile consultare la relativa documentazione. Il perfezionamento o meno di tale titolo e gli eventuali costi sono legati ad un apposito procedimento di istruttoria che verrebbe effettuato solo nel momento in cui un tecnico incaricato dalla committenza presentasse apposita domanda. Ad oggi, nell'ipotesi in cui non ci fossero le condizioni per il perfezionamento del condono, si configurerebbe l'opzione della rimessa in pristino allo stato antecedente la richiesta dello stesso, quindi il ritorno alla destinazione originaria di cantina e legnaia per i locali al piano seminterrato e la demolizione dell'attuale ripostiglio esterno al piano terra, quest'ultima stimata in circa € 3.100,00. Il CTU evidenzia che nessun'altra pratica edilizia può oggi essere presentata a carico dell'immobile, senza prima aver perfezionato quella di condono.

Resta inteso che con la presentazione dell'offerta il soggetto interessato si dichiara comunque edotto delle problematiche esistenti, tutte riepilogate nelle due perizie, accettandole incondizionatamente, esonerando la Procedura e gli ausiliari da qualunque responsabilità e senza aver nulla a pretendere per qualunque natura o ragione.

Si evidenzia comunque che 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.

Impianti e infissi:

- per quanto riguarda la **villa**, gli impianti idrico ed elettrico sono sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è a termosifoni. Sono presenti due camini a legna, uno al piano seminterrato nella zona taverna ed uno al piano terra nella zona soggiorno/pranzo, aperto su due lati, mentre nella zona soggiorno è installata una stufa d'epoca. Gli infissi interni sono in legno con doppio vetro e quelli esterni sono costituiti da sportelloni e persiane in legno, non presenti in tutte le finestre. Le porte interne ed esterne sono anch'esse in legno. Esiste l'APE del fabbricato, prodotto dal CTU.

- per quanto riguarda il **magazzino**, gli infissi sono in legno con vetro singolo, in pessime condizioni, come pure le due porte di ingresso. Non esistono impianti termico e idrico. Esiste invece l'impianto elettrico per l'illuminazione interna. Non esiste l'APE del fabbricato, non dovuto trattandosi di immobile sprovvisto di impianto termico.

Condominio: non presente.

Disponibilità del bene: il lotto risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base: € 71.754,00 (Euro settantunomilasettecentocinquantaquattro/00),

Offerta minima: € 53.816,00 (cinquantatremilaottocentosedici/00) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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 18/06/2025 (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, oververosia 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 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 intestato a "TRIB AN ES IMM 151 DEL 2022" al seguente IBAN IT92T0103021100000000580316, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 151/2022 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 19/06/2025 al 26/06/2025, 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.

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

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare 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 "TRIB AN ES IMM 151 DEL 2022"; 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 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. Giulia Ginesi, c.f. GNSGLI63B65E388D, con Studio in Corso Mazzini 170, 60121 Ancona (AN), tel. 0712074299, mail: ginesi@tardellaginesi.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Massimo Boria, in Fabriano (AN), Via Mercantini n. 5 (Tel.: 0732/629366; Fax: 0732/227358; Mail: boriamassimo@virgilio.it).

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, bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram).



Ancona/Fabriano, li 09/04/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Massimo Boria

