

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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



La sottoscritta Avv. Maria Laura Saracchini, C.F. SRCMLR75P47G157L iscritta all'Ordine degli Avvocati di Ancona, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nominata in sostituzione del precedente delegato in data 9/11/2020 nel procedimento esecutivo n. **326/2009 R. G. E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.



AVVISA

che il giorno **26 ottobre 2021 alle ore 12.00 (dodici) per i lotti A e B** e il giorno **26 ottobre 2021 alle ore 12.10 (dodici e dieci) per i lotti C, D e E** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

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

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



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

LOTTO A ubicato nel Comune di Loreto – Via Brece **così composto:**

appartamento uso abitazione – Foglio 11 particella 486 sub 7 – classe 4 – cat. A/2 della superficie di mq 169,00, rendita catastale di € 537,12

Diritti di piena proprietà (1/1) di un immobile ubicato in una zona con vocazione agricola nelle vicinanze della frazione Villa Musone. Il contesto urbanistico è esclusivamente a vocazione agricola, l’area in cui è inserito l’immobile è individuata nel PRG come ZONA EP- ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti.

La ricerca urbanistica ha consentito di rintracciare i seguenti titoli abilitativi:

-concessione edilizia n. 41/86 del 07/02/1986

-variante del 1989 alla concessione edilizia n. 41/86.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stato reperito nulla relativamente al D.Lgs 142/05 e successivo 311/06, l’immobile è stato realizzato precedentemente all’entrata in vigore dell’obbligatorietà della certificazione energetica, luglio 2009.

Il certificato di agibilità non era presente agli atti.

L’epoca di edificazione dell’immobile risale alla metà degli anni ottanta, la struttura è realizzata in cemento armato e in latero cemento.

L’appartamento è posto al piano primo, raggiungibile dalla scala esterna condivisa con le altre unità. Internamente si articola lungo un corridoio su cui si aprono un ampio ambiente di cui una parte è utilizzato come cucina e un’altra parte come soggiorno/pranzo e un bagno.

Il corridoio prosegue fino alla zona notte che è suddivisa in due camere da letto, uno studio e un bagno. I pavimenti sono composti da elementi di monocottura posati a correre con fuga, le pareti interne e i soffitti sono intonacati e tinteggiati ad eccezione delle pareti della cucina rivestite per un’altezza di m 1,60. Il bagno ubicato nella zona giorno e quello ubicato nella zona notte sono entrambi completi di sanitari e hanno un rivestimento di altezza di m 2,10. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e persiane sempre in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio, alcune piene alcune con vetro. L’impianto idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia, in tutte le stanze sono presenti radiatori in ghisa, il riscaldamento è autonomo a GPL.

Fanno parte dell’abitazione due ampi terrazzi coperti, uno in corrispondenza del soggiorno/pranzo e

l'altro nello studio e due balconi, accessibili dalle camere da letto. Nel terrazzo posto a est è stata realizzata una scala in metallo che consente l'accesso al piano superiore, livello occupato dal vano soffitta. Il sottotetto è privo di finiture, non sono stati realizzati né i pavimenti, né gli intonaci alle pareti e ai soffitti. In corrispondenza del lato est è stato ricavato un piccolo servizio igienico, non avente le altezze di legge, completo di pavimenti e rivestimenti, oltre che da lavandino sanitari e doccia. Il locale soffitta è fornito di impianto elettrico, in parte sottotraccia in parte su canalette, il bagno è dotato di impianto elettrico, idrico e termico; il vano è indiviso con la soffitta esclusiva di altra unità. Sono state riscontrate una serie di difformità: 1. Nel progetto autorizzato il piano primo è occupato da un appartamento e non due, pertanto sono state riscontrate sostanziali differenze nelle divisioni interne; 2. La scala che collega l'unità immobiliare alla soffitta, realizzata in metallo, non è stata mai rappresentata 3. L'altezza interna dell'appartamento è superiore rispetto a quella dichiarata nel progetto.

Per tutto quanto non indicato in questa sede si rinvia alla perizia allegata.

Prezzo base: € 178.500,00 (Euro centosettantottomilacinquecento /00),

Offerta minima: € 133.875,00 (Euro centotrentatremilaottocentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO B ubicato nel Comune di Loreto (An) Via Brece così composto:

appartamento a uso abitazione di mq 167,00 cat. A/2 identificato al Foglio 11 particella 486 sub 8 – classe 4 – rendita € 619,75

Diritti di piena proprietà (1/1) di un immobile ubicato in una zona con vocazione agricola nelle vicinanze della frazione Villa Musone. Il contesto urbanistico è esclusivamente a vocazione agricola, l'area in cui è inserito l'immobile è individuata nel PRG come ZONA EP- ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti.

La ricerca urbanistica ha consentito di rintracciare i seguenti titoli abilitativi:

-concessione edilizia n. 41/86 del 07/02/1986

-variante del 1989 alla concessione edilizia n. 41/86.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stato reperito nulla relativamente al D.Lgs 142/05 e successivo 311/06, l'immobile è stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore

dell'obbligatorietà della certificazione energetica, luglio 2009.

Il certificato di agibilità non era presente agli atti.

L'epoca di edificazione dell'immobile risale alla metà degli anni ottanta, la struttura è realizzata in cemento armato e in latero cemento.

L'appartamento è posto al piano primo, raggiungibile dalla scala esterna condivisa con le altre unità. La distribuzione interna dei locali è così articolata: all'ingresso si trova un ampio locale adibito a zona soggiorno/pranzo, un angolo del quale è adibito a cucina, la zona notte è accessibile tramite un corridoio su cui si aprono tre camere da letto e due bagni.

I pavimenti della zona giorno sono realizzati con piastrelle in monocottura ed elementi decorativi in corrispondenza degli spigoli. Nella zona notte i pavimenti sono stati realizzati con piastrelle in monocottura. Le pareti interne sono tinteggiate ed intonacate. Il bagno più grande ha pavimenti e rivestimenti in monocottura, è dotato dei servizi igienici e di vasca idromassaggio ad angolo. Il bagno più piccolo ha pavimenti e rivestimenti in piastrelle ed è dotato dei servizi igienici più doccia. Gli infissi esterni sono in PVC con vetrocamera e persiane sempre in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato con finitura tipo ciliegio, alcune piene alcune con vetro. L'impianto idrico, termico ed elettrico sono sottotraccia, in tutte le stanze sono presenti radiatori in ghisa, il riscaldamento è autonomo a GPL. Fanno parte dell'abitazione due ampi terrazzi, uno posto sul fronte strada accessibile sia dalla zona giorno che da una delle camere, l'altro posto sul retro fruibile sia dalla zona giorno che da uno dei bagni. Altri due balconi sono stati realizzati in corrispondenza delle camere. Tramite una scala interna con partenza dal soggiorno, è possibile accedere al piano secondo, nel vano destinato a soffitta. Il sottotetto è privo di finiture, non sono stati realizzati né i pavimenti, né gli intonaci alle pareti e ai soffitti; è stato realizzato l'impianto elettrico di cui una parte sottotraccia l'altra con canalette.

Sono state riscontrate una serie di difformità: 1. Nel progetto autorizzato il piano primo è occupato da un appartamento e non due, pertanto sono state riscontrate sostanziali differenze nelle divisioni interne; 2. La scala che collega l'unità immobiliare alla soffitta, realizzata in metallo, non è stata mai rappresentata 3. L'altezza interna dell'appartamento è superiore rispetto a quella dichiarata nel progetto.

Per tutto quanto non indicato in questa sede si rinvia alla perizia allegata.

Prezzo base: € 180.000,00 (Euro centottantamila /00),

Offerta minima: € 135.000,00 (Euro centotrentacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO C ubicato nel Comune di Loreto (An) composto da garage di mq 287,00 cat. C/6 identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 486 sub 12 rendita catastale € 440,33

Diritti di piena proprietà (1/1) di un immobile ubicato in una zona con vocazione agricola nelle vicinanze della frazione Villa Musone. Il contesto urbanistico è esclusivamente a vocazione agricola, l'area in cui è inserito l'immobile è individuata nel PRG come ZONA EP- ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti.

La ricerca urbanistica ha consentito di rintracciare i seguenti titoli abilitativi:

- concessione edilizia n. 41/86 del 07/02/1986
- variante del 1989 alla concessione edilizia n. 41/86.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stato reperito nulla relativamente al D.Lgs 142/05 e successivo 311/06, l'immobile è stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore dell'obbligatorietà della certificazione energetica, luglio 2009.

Il certificato di agibilità non era presente agli atti.

L'epoca di edificazione dell'immobile risale alla metà degli anni ottanta, la struttura è realizzata in cemento armato e in latero cemento.

L'autorimessa è ubicata al piano primo sottostrada di un edificio accessibile dalla corte comune ad altre unità. Il garage è diviso in due ambienti destinati al ricovero automezzi, alcuni vani accessori con destinazione a magazzino e due servizi igienici. L'autorimessa è raggiungibile tramite due rampe carrabili, oltre che dalla scala comune a tutte le unità dell'edificio.

La porzione di immobile destinata a garage ha il pavimento realizzato con battuto di cemento, le pareti sono intonacate prive di tinteggiatura, non sono presenti impianti ad eccezione di quello elettrico realizzato parte sottotraccia e parte con canalette. La porta interna che collega i due vani utilizzati come garage, è in metallo come pure gli infissi esterni realizzati con porte sempre in metallo, scorrevoli su un binario interno.

Gli altri infissi interni dei vani destinati a deposito sono in PVC, tutte le finestre sono in metallo con vetro semplice.

Le finiture dei locali destinati a magazzino sono state così realizzate: i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati e sono dotati di impianto

elettrico realizzato sottotraccia. I due servizi igienici sono pavimentati e rivestiti con piastrelle e dotati di tutti i servizi igienici.

Sono state riscontrate una serie di difformità:

-urbanisticamente il piano sottostrada era un vano unico privo di divisori e bagni
-di fatto, è stata realizzata una superficie maggiore, e conseguente volume, di quanto autorizzato dalla concessione edilizia

-l'altezza interna del garage è superiore a quella dichiarata nel progetto.

Per tutto quanto non indicato in questa sede si rinvia alla perizia allegata.

Prezzo base: € 100.500,00 (Euro centomilacinquecento /00),

Offerta minima: € 75.375,00 (Euro settantacinquemilatrecentosettantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO D ubicato nel Comune di Loreto (An) identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11 particella 486 sub 4 – cat. F/3 – piano terra immobile in corso di costruzione

Diritti di piena proprietà (1/1) di un immobile ubicato in una zona con vocazione agricola nelle vicinanze della frazione Villa Musone. Il contesto urbanistico è esclusivamente a vocazione agricola, l'area in cui è inserito l'immobile è individuata nel PRG come ZONA EP- ZONA AGRICOLA DI INTERESSE PAESISTICO. In questi ambiti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione e ampliamento delle costruzioni esistenti.

La ricerca urbanistica ha consentito di rintracciare i seguenti titoli abilitativi:

-concessione edilizia n. 41/86 del 07/02/1986

-variante del 1989 alla concessione edilizia n. 41/86.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune non è stato reperito nulla relativamente al D.Lgs 142/05 e successivo 311/06, l'immobile è stato realizzato precedentemente all'entrata in vigore dell'obbligatorietà della certificazione energetica, luglio 2009.

Il certificato di agibilità non era presente agli atti.

L'epoca di edificazione dell'immobile risale alla metà degli anni ottanta, la struttura è realizzata in cemento armato e in latero cemento.

Il lotto riguarda un immobile in corso di costruzione in cui sono state realizzate solo parte delle tamponature perimetrali e i vani per il futuro alloggiamento degli infissi.

L'immobile si trova al piano terra dell'edificio principale raggiungibile tramite la scala comune alle altre unità presenti nel fabbricato.

L'unità immobiliare non è suddivisa, non sono stati posati pavimenti, né realizzati intonaci e massetti, non è stato montato alcun infisso, neanche il portone d'accesso, non sono presenti né impianti né le relative predisposizioni.

Il perito ha constatato che il progetto approvato autorizzava la realizzazione di parte del piano terra come magazzino e cantina e la restante parte tutta come portico.

Di fatto sono state realizzate delle tamponature lungo tutto il perimetro dell'immobile con un incremento di volume notevole rispetto all'autorizzato e quanto effettivamente realizzabile, tuttavia, trattandosi di immobile in corso di costruzione, lo stato dei luoghi potrebbe essere modificato e ricondotto a quanto autorizzato.

Per tutto quanto non indicato in questa sede si rinvia alla perizia allegata.

Prezzo base: € 22.875,00 (Euro ventiduemilaottocosettantacinque /00),

Offerta minima: € 17.156,00 (Euro diciassettemilacentocinquantasei/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.

LOTTO E ubicato nel Comune di Loreto composto da

terreni agricoli siti nel Comune di Loreto identificati al Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 104 (mq 1.300,00) 257 (mq 2,000,00) 258 (mq 2,00) 259 (mq 95,00) 260(mq 40,00) 261 (mq 300,00) 351 (mq 180,00) 352 (mq 2,000,00) 353 (mq 110,00) 485 (mq 16,000,00)

Diritto di proprietà per 1/1 di vari appezzamenti di terreno accessibili da via Brece tramite una strada sterrata. Morfologicamente i terreni presentano una lieve e media pendenza con andamento a salire da ovest verso est, andamento adatto alle coltivazioni.

La maggior parte dei terreni risulta coltivata, sono presenti alberi di ulivo e vegetazione spontanea. Per tutto quanto non indicato in questa sede si rinvia alla perizia allegata.

Prezzo base: € 86.700,00 (Euro ottantaseimilasettecento/00),

Offerta minima: € 65.025,00 (Euro sessantacinquemilaventicinque/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 25/10/2021 (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, oltretutto 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 aperto presso Banca Unicredit filiale di Ancona – Piazza Roma intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 326/2009 R. G. E. Trib. Di Ancona al seguente **IBAN IT39F0200802626000106093714 PROCEDURA ESECUTIVA N. 326/2009**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 326/2009 R.G.E., 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, dal 26/10/2021 al 02/11/2021, 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 e ogni altro onere fiscale dovuto, 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. 326/2009 R.G. E. Trib. Ancona"; 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. Lucia Pigliapoco, con studio in Senigallia (An), Corso 2 Giugno n. 64 (Tel. e Fax 071.7928889) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria Laura Saracchini Corso G. Garibaldi n. 28 – 60121 ANCONA (Tel. e Fax 071.2320249).

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 Kijiji - Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Il Corriere Adriatico.

Ancona, lì 06 luglio 2021

Il Professionista Delegato

Avv. Maria Laura Saracchini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it