

TRIBUNALE DI ANCONA

Procedura Esecutiva N. 279/ 2016 Reg. Es.

Giudice Esecuzione : Dott.ssa Giovanna Bilò

Delegato: Dott. Ennio Molinelli



Il sottoscritto, Dott. Ennio Molinelli, iscritto all'Ordine dei Commercialisti di Ancona con il N. 56, delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 15 MARZO 2018 dal Giudice dell'Esecuzione, preso atto del provvedimento del G.E. Dott. Giovanna Bilò, emesso in data 05/07/2018, con il quale è stata dichiarata la estinzione parziale della procedura limitatamente ai beni siti in Ancona, Via Madonnetta n. 33b, distinti al catasto del Comune di Ancona al foglio n. 77, mappale 748, subalterni 5-7-9 ed è stata ordinata la cancellazione del pignoramento eseguito con formalità del 22/07/2016 r.p. 9213 , r.g. 13473, visti gli atti del processo esecutivo promosso da Banca di Filottrano- Credito Cooperativo di Filottrano e di Camerano Soc. Coop, visto l'esito infruttuoso del precedente tentativo di vendita,

AVVISA

che il 13 dicembre 2018 procederà alla vendita telematica con modalità asincrona, della piena proprietà e per singoli lotti, dei seguenti immobili :

LOTTO N° 1 - Appartamento ubicato a Ancona (AN) - Via Tavernelle, 152, piano 2. Trattasi di appartamento in palazzina ad uso residenziale disposta su tre piani, posta in zona periferica della città, la zona è dotata di servizi (mezzi pubblici, parcheggi, negozi, ecc.). L'immobile è identificato al catasto Fabbricati - Fg. 50, Part. 127, Sub. 12, Zc. 1, Categoria A3 ed è viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1). Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentato dagli articoli : 32 - zone a tessuto omogeneo a prevalenza residenziali; 34CPI4 - ristrutturazione con vincolo riordino facciata; 54ZT16a - moderna ad alta densità indifferente rispetto all'impianto stradale, delle Norme Tecniche di Attuazione, del Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona. L'immobile si presenta in buone condizioni manutentive, le finiture risalgono all'epoca di ristrutturazione del fabbricato (1989), la caldaia non è funzionante. Stato occupazionale: L'immobile risulta libero.

LOTTO N° 2 - Appartamento ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano 1
Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi. regolamentata dall'articolo 24 - sottozona B1: sature consolidate. **Stato occupazionale** : L'immobile risulta occupato dal Sig.

LOTTO 3 - Garage ubicato a Numana (AN) - Via Castelfidardo, 1, piano S1 Trattasi di palazzina bifamiliare posta in prossimità del mare, utilizzata per la stagione estiva, posta in zona periferica dal centro frazionale di Marcelli di Numana da cui dista circa un chilometro e dove sono ubicati i servizi. La zona è dotata di parcheggi. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 12, Part. 135, Sub. 5, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: L'immobile ricade in zona "B", ed è regolamentata dall'articolo 22 - sottozona B1: sature consolidate delle attuali Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. del Comune di Numana; attualmente è in corso di adozione la Variante Generale al P.R.G. dove l'area risulta regolamentata dall'articolo 24 - sottozona B1: sature consolidate. **Stato occupazionale** : L'immobile risulta occupato dal Sig.

Il tutto emerge dalla relazione di stima, effettuata dal Geom Alberto Pandolfi e depositata in atti e pubblicata nel sito internet www.astegiudiziarie.it.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alle vigenti norme in materia urbanistica ed edilizia, con la precisazione che, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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: 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, essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza. Si segnala, con riferimento al D.Lgs. 192/2005, così come modificato dal D.Lgs 63/2013, ed in particolare all'obbligo di cui all'art. 6, comma 1 bis, di dotare l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, che agli atti risulta che l'immobile oggetto di vendita non è dotato di detto attestato.

Condizioni e modalità della vendita :

LOTTO 1 - L'immobile viene offerto in vendita al prezzo base di euro di Euro 30.323,00 (trentamilatrecentoventitre/00) con la precisazione che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato salvo, in tale ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 2 - L'immobile viene offerto in vendita al prezzo base di euro di Euro 119.401,00 (centodiciannovemilaquattrocentouno/00) con la precisazione che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato salvo, in tale ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

LOTTO 3 - L'immobile viene offerto in vendita al prezzo base di euro di Euro 4.557,00 (quattromilacinquecentocinquantesette/00) con la precisazione che saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato salvo, in tale ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate **per singolo lotto esclusivamente in via telematica**, personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o Ente) 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.

Modalità di partecipazione alla vendita telematica da intendersi per ciascun lotto in vendita.

Ogni offerta per ciascun lotto in vendita con i documenti allegati dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del 12 dicembre 2018**, giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandola 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 del Ministero della Giustizia.

L'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità, laddove venga trasmessa con i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n.32/2015.

L'offerta di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita iva, residenza, domicilio, qualora il soggetto risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'Autorità dello Stato, deve indicare il codice fiscale rilasciato dalla Autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, c. 2 del D.M. n. 32 del 12.2.2015; 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 deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite Pec 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 (salvo che venga trasmessa tramite Pec per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica) deve essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà contenere:

- L'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- L'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- Il numero o altro dato identificativo del lotto;
- L'indicazione del referente della procedura;
- La data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- Il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dalla aggiudicazione);
- L'importo versato a titolo di cauzione;
- La data, l'orario ed 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 di 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;

- Se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- Se 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 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura contraddistinto dal seguente codice IBAN : IT97Q0623002685000030290155 ; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

Il bonifico, dovrà essere effettuato con causale “ Procedura Esecutiva N. 279/16, R.G.E. del Tribunale di Ancona, numero Lotto a cui la offerta è riferita (LOTTO N...) , Versamento Cauzione,.” 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 il professionista delegato non riscontri 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 dell'imposta di bollo pari ad euro 16,00, in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite bonifico bancario o carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "Manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte per ciascun lotto in vendita

L'esame delle offerte e lo svolgimento della eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data ed all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo 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.

Deliberazioni sulle offerte per ciascun lotto in vendita

In caso di unica offerta valida :

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo-base d'asta indicato nell'avviso si procederà ad aggiudicazione all'offerente;
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;
- qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta indicato e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Gara tra gli offerenti

In caso di pluralità di offerte valide per ciascun lotto in vendita si procederà alla gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (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 da parte del professionista delegato. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO N. 1

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, e avrà quindi inizio il giorno 13 dicembre 2018, ore 14:00 ed avrà termine il giorno 20 dicembre 2018 , alle ore 14:00, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

LOTTO N. 2

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, e avrà quindi inizio il giorno 13 dicembre 2018, ore 14:20 ed avrà termine il giorno 20 dicembre 2018 , alle ore 14:20, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

LOTTO N. 3

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, e avrà quindi inizio il giorno 13 dicembre 2018, ore 14:40 ed avrà termine il giorno 20 dicembre 2018 , alle ore 14:40, termine ultimo per la formulazione delle offerte in aumento.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima dei predetti termini, la scadenza di ogni singolo lotto sarà prolungata, automaticamente, di 15 minuti, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alle fasi della gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di imposta elettronica certificata o di imposta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante o tramite SMS. 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.

Aggiudicazione

La aggiudicazione da intendersi per ciascun lotto in vendita avverrà il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti. Nel caso in cui non vi siano

state offerte in aumento, in fase di gara, l'aggiudicazione avverrà sulla scorta dei seguenti elementi (in ordine di priorità):

- Maggior importo del prezzo offerto
- A parità di prezzo, maggior importo della cauzione versata;
- A parità 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 della offerta.

Successivamente alla aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo, l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, e dovrà inoltre depositare le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015.

L'aggiudicatario dovrà versare nel conto corrente bancario **intestato alla procedura contraddistinto dal seguente codice IBAN : IT97Q0623002685000030290155 entro il termine indicato nell'offerta**, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 120 giorni dalla aggiudicazione, il residuo del prezzo dovuto, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, unitamente alle spese per oneri tributari, per la trascrizione del Decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il mancato versamento del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari, alla cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, alla trascrizione del decreto di trasferimento, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione nonché la perdita della cauzione, salvo il risarcimento del maggiore danno ai sensi dell'artt. 587 c. p. c. e 177 disp. att. c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

Qualora il procedimento di espropriazione sia relativo a crediti fondiari, ai sensi dell'art. 41 comma 5, D.Lgs n° 385/93, l'aggiudicatario avrà facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché, entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, il medesimo dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs n° 385/93, nel

termine per il versamento del saldo previsto con provvedimento del Giudice dell'Esecuzione di cui ai punti f, f1 ed f2, corrispondere direttamente al creditore fondiario – previa autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione – senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, il saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito della banca per capitale, accessori e spese, versando al professionista delegato, con le modalità sopra specificate, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

L'immobile verrà venduto libero da iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Pubblicità

- Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia
- Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza dei Giudici delle esecuzioni del Tribunale di Ancona depositata in data 16 marzo 2018, della relazione di stima sul sito internet : www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web www.tribunale.ancona.giustizia.it
- Pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita su un quotidiano a tiratura nazionale

Varie

Ogni informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato, sito in Ancona Via Volterra, 7, per tutti gli adempimenti, dalle ore 09.00 alle ore 13.00 dal lunedì al venerdì, ad eccezione dei giorni fissati per le vendite.

L'Avvocato Federica Dary è stata nominata Custode, i suoi riferimenti sono i seguenti:

- Tel. 0731 214632
- indirizzo di posta elettronica. : federica.dary@gmail.com

Ancona li 5 ottobre 2018

Il Delegato
Dott. Ennio Molinelli

