

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

Il sottoscritto Avv. Giorgia Sdrubolini del Foro di Ancona, c. f. SDRGRG89P66E388D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona *ex art. 591-bis c. p. c.* in data 08.10.2024, nel procedimento esecutivo n. **28/2024 R. G. Es. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **1 luglio 2025, alle ore 10:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei beni immobili di cui al **lotto n. 1** tramite la piattaforma www.spazioaste.it, 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c. c.

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

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

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

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

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA:

LOTTO n. 1) composto dai seguenti beni, tutti ubicati in Ancona, Frazione Montesicuro, via Fornace n. 215:

Bene n. 1)

Diritto di piena proprietà 1/1 di una porzione di fabbricato censita al C. F. di detto Comune al foglio 132, particella 174, sub. 7, cat. D/10, piani S1-T-1-2, rendita catastale €7.260,80;

Bene n. 2)

Diritto di piena proprietà 1/1 di una porzione di fabbricato censita al C. F. di detto Comune al foglio 132, particella 174, sub. 8, cat. A/2, piani S1-T-1-2, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 162 mq, rendita catastale €867,65;

Bene n. 3)

Diritto di piena proprietà 1/1 dei seguenti appezzamenti di terreno, censiti al C. T. di detto Comune come segue:

- Foglio 132, particella 41:
- AA, vigneto, classe 2, superficie 490 mq, r. d. €4,56, r. a. €2,78;

- AB, seminativo, classe 3, superficie 4.500 mq, reddito dominicale €16,27, reddito agrario €20,92,
- foglio 132, particella 44:
 - AA, seminativo, classe 3, superficie 372 mq, r. d. €1,34, r. a. €1,73;
 - AB, pascolo arb., superficie 308 mq, r. d. €0,27, r. a. €0,16;
- foglio 132, particella 45:
 - AA, seminativo, classe 3, 1.238 mq, r. d. €4,48, r. a. €5,75;
 - AB, uliveto, 15.082 mq, r. d. €70,10, r. a. €81,79;
- foglio 132, particella 122:
 - AA, seminativo, classe 2, 5.719 mq, r. d. €26,58, r. a. €31,01;
 - AB, vigneto, classe 2, 1.653 mq, r. d. €15,37, r. a. €9,39;
 - AC, pascolo arb., 158 mq, r. d. €0,14, r. a. €0,08.

Caratteristiche generali, ubicazione e accessibilità:

Bene n. 1:

Il bene n. 1) è la porzione più grande del complesso edilizio e costituisce l'agriturismo denominato "Poggio agli Ulivi". Il bene si articola su totali quattro piani, di cui interrato quello a quota inferiore e parzialmente soppalcato quello a quota superiore (secondo piano).

Al piano interrato la superficie di questo subalterno è di circa 148 mq lordi: vi sono locali per deposito derrate/cambusa e un locale con angolo cottura e con bagno (questi ultimi due riscaldati con radiatori alti d'arredo); l'altezza netta del piano è di m 2,55/2,68; tre bocche di lupo forniscono una certa illuminazione naturale ma verosimilmente causano anche ingenti infiltrazioni meteoriche; i pavimenti sono ceramici; le pareti interne sono intonacate e alcune presentano zone con rivestimenti ceramici. Significativi ingressi di umidità si rilevano sulle pareti interrate, non escludendo la possibilità che vi siano pure dal pavimento; alcune porte si chiudono con difficoltà.

Al piano terra troviamo: reception nel cui retro, separati da porta e corridoio, sono disponibili tre bagni; sala e due altre piccole sale riservate; cucina con piccolo ambiente annesso (quest'ultimo non presente in planimetria catastale); due camere con accesso diretto dall'esterno, e relativi bagni; due ripostigli con accesso esterno; una scala esterna per raggiungere il piano primo. Le altezze nette del corpo centrale sono di 2,85 m, che scendono fino a m 2,10 sul lato dei bagni verso l'esterno.

Sempre al piano terra, ma in strutture indipendenti e staccate, vi sono: forno/locale di deposito; pozzo (così denominato in planimetria catastale ma, essendo chiuso anche superiormente con pavimentazione aperta al passaggio, è forse più una cisterna); locale di deposito - tamponato perimetralmente - adiacente ad una tettoia su colonne in acciaio e aperta su tre lati (anch'essa definita *locale di deposito* in planimetria); un altro piccolo locale di deposito, che catastalmente era indicato ad altezza variabile da m 4,80 in centro a m 4,10 ai lati, è ora crollato e sono visibili solo i resti a terra. Oltre a quanto elencato, a piano terra si rinvenivano altri manufatti assenti nella planimetria catastale: si tratta di varie tettoie, qualcuna anche tamponata perimetralmente. La consistenza dell'edificio a livello del piano terra può essere così sintetizzata: 278 mq lordi nell'edificio principale, 172 mq di tettoia aperta su tre lati accatastata come deposito, 64 mq lordi dell'adiacente deposito tamponato su tutto il perimetro, forno di 13 mq lordi, pergolati-gazebo-tettoie non accatastati ma autorizzati urbanisticamente (però senza pareti di chiusura) per complessivi 385 mq circa.

Al piano primo dell'edificio sono presenti: sei camere con relativi bagni e altrettante scalette per accedere ai rispettivi soppalchi; un ripostiglio. Si tratta di una superficie totale di circa 189 mq lordi. Le altezze variano da un minimo di m 2,45 ad un massimo di m 3,65.

Il piano secondo è costituito solo dai soppalchi delle sei camere, per una superficie complessiva di circa 71 mq, e altezze variabili tra 1,15 e 1,80 m.

Le buone finiture comuni ai tre piani fuori terra sono: pavimenti in ceramica al piano terra e nei bagni anche del piano primo, in parquet gli altri pavimenti del piano primo, rivestimenti ceramici in cucina e nei bagni, infissi esterni in legno e vetro "camera", radiatori alti d'arredo, pitture curate e differenziate degli interni, parapetti dei soppalchi in ferro lavorato, soffitti con legno a vista, raffrescamento di zona esterna coperta da tettoie e chiusa da pannellature verticali non autorizzate.

Bene n. 2:

Il bene n. 2) è la porzione minore del complesso edilizio e costituisce un'abitazione contigua all'agriturismo denominato "Poggio agli Ulivi". Il piano interrato di questo subalterno ha superficie di circa 40 mq lordi ed è composto da cantina, bagno e scala interna. L'altezza è di m 2,60. Al piano terra, di circa 44 mq lordi, vi è il soggiorno con un bagno/antibagno e due scale interne distanziate tra loro: una che scende all'interrato e l'altra che sale al piano primo. L'altezza netta è di 2,70 m. Il piano primo ha una superficie lorda di 97 mq circa e comprende: due camere, un locale non adibibile a camera in quanto non raggiunge la superficie minima richiesta dalla normativa d'igiene (9 mq), due bagni e cucina con scala di accesso al soppalco

soprastante. Le altezze del piano variano da m 2,45 a m 3,65. Tramite una porta l'appartamento comunica con l'agriturismo (sub. 7), in questo piano.

Il soppalco al piano secondo ha superficie di 21 mq.

Le finiture del sub. 8 sono analoghe a quelle del sub. 7, sopra indicate.

A entrambi i subalterni 7 e 8 appartengono i beni comuni costituiti da: passaggi, piscina 6x12 m, scale e corte di 9.436 mq catastali comprese le superfici edificate e compresa anche un'area giochi per bambini.

Bene n. 3:

Il bene n. 3) è costituito da quattro appezzamenti di terreno, di cui tre accorpati (per 24.530 mq catastali) e l'altro (di 4.990 mq catastali) separato da una strada vicinale, della superficie complessiva di 29.520 mq.

I terreni sono adagiati su colline modestamente acclivi, ad una quota valutabile tra i 120 e i 160 metri sul livello del mare. I tre terreni accorpati confinano con il complesso dei fabbricati del presente lotto.

Per quanto concerne l'ubicazione dei beni costituenti il lotto n. 1, trattasi di zona agricola, in aperta campagna, a distanza di circa una dozzina di chilometri da Ancona, a circa 20 minuti d'auto. Buona la disponibilità di parcheggi nella corte di proprietà.

La strada di accesso ai beni, via Fornace, è asfaltata ma in pessimo stato di manutenzione.

Situazione urbanistica e catastale:

Gli atti autorizzativi degli immobili di cui al presente lotto sono i seguenti:

- concessione edilizia n. 44 del 04.03.2002;
- concessione edilizia n. 54 del 26.05.2003;
- comunicazione di inizio dei lavori prot. 72609 del 24.09.2003;
- variante prot. n. 23402 del 12.10.2005 alla concessione edilizia n. 54/2003;
- comunicazione di fine dei lavori prot. 67797 del 29.06.2006 relativo alla concessione edilizia n. 54/2003;
- certificazione di agibilità prot. 63137 del 29.06.2006;
- permesso di costruire in sanatoria n. 36/2007 del 09.02.2007;
- permesso di costruire in sanatoria n. 62/2007 del 06.03.2007;
- D.I.A. prot. 36818 del 17.04.2007;
- D.I.A. prot. 5432 del 16.01.2008;

- procedimento sanzionatorio di polizia municipale prot. 83738 del 19.09.2009;
- permesso di costruire in sanatoria n. 2011083/2011 del 21.04.2011.

Dalla verifica eseguita dal CTU in merito alla conformità urbanistico-edilizia tra la situazione reale e le autorizzazioni comunali, risulta quanto segue:

- i soppalchi sono come quelli graficamente legittimati dalla variante prot. n. 23402 del 12.10.2005;
- pergolati, gazebi e tettoie sono stati regolarizzati con il permesso di costruire in sanatoria n. 2011083/2011 del 21.04.2011;
- gli altri accessori esterni compaiono nella concessione edilizia n. 44/2002 del 04.03.2002.

Il CTU non ha rilevato difformità ad eccezione delle seguenti:

- qualche apertura esterna non corrisponde con le autorizzazioni, difformità sanabile con apposita pratica edilizia;
- alcune divisioni interne risultano diverse dalle autorizzazioni, difformità sanabile con apposita pratica edilizia;
- sono presenti alcune tamponature non autorizzate delle zone esterne pergolate, da rimuovere per non generare alterazione dei volumi legittimati.

Per quanto riguarda la conformità tra la situazione attuale e le planimetrie catastali, il CTU ha rilevato quanto segue:

- sia nella planimetria del sub. 7 che nella planimetria del sub. 8 sono presenti aperture esterne che non corrispondono alla situazione attuale, difformità regolarizzabile con apposita variazione catastale;
- nella planimetria del sub. 7 alcune divisioni interne risultano diverse, difformità regolarizzabile con variazione catastale;
- nella planimetria del sub. 7 manca la rappresentazione di pergolati, gazebi e tettoie, difformità regolarizzabile con opportune pratiche catastali.

Certificazioni energetiche e certificati di destinazione urbanistica:

Gli attestati di prestazione energetica per i subalterni 7 e 8 sono stati redatti dal CTU il quale ha precisato che, non avendo a disposizione le specifiche tecniche dei vari elementi costruttivi né potendo procedere a saggi invasivi, ha effettuato valutazioni delle caratteristiche termiche delle strutture disperdenti sulla base dell'esame visivo, delle notizie raccolte e delle consuetudini costruttive dell'epoca di edificazione e/o di ristrutturazione degli immobili in esame.

La classe energetica risultante dai calcoli e dalle certificazioni è: **classe G** per entrambe le unità

immobiliari.

Per i terreni, è presente il certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Ancona con prot. n. 76657 del 06.05.2024, dal quale risulta che tutti i terreni ricadono in zona agricola E, con le caratteristiche meglio riportate nella perizia estimativa.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUI BENI

Iscrizioni

- Ipoteca volontaria del 29.05.2007, r. p. 3593, r. g. 14667 gravante su tutti gli immobili del presente lotto. Modifica condizioni con annotazione del 28.02.2019, r. p. 997, r. g. 4159;
- Ipoteca volontaria del 14.07.2009, r. p. 3703, r. g. 15546 gravante su tutti gli immobili del presente lotto. Modifica condizioni con annotazione del 28.02.2019, r. p. 998, r. g. 4160.

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare del 20.02.2024, r. p. 2383, r. g. 3366, gravante su tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza;
- Rettifica al pignoramento immobiliare trascritta il 24.04.2024, r. p. 6168, r. g. 8569, gravante su tutti gli immobili del presente lotto, oltre a maggior consistenza.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, comma 6, 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.

LOTTO n. 1:

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 624.375,00

Offerta minima: € 468.281,25, pari al 75% del prezzo base.

Caucione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, **entro le ore 12:00 del giorno 30 giugno 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero 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 e 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 del soggetto offerente; 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, comma 2, del D.M. n. 32/2015; 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 c. c., 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- 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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo, del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, 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 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 (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*;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) *ex art. 571 c.p.c.* copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

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

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

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma **pari almeno al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla *Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2024 R. G. E. Tribunale di Ancona* al seguente **IBAN IT 28 N 01030 21200 000001002351**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 28/2024 R.G.E. Trib. Ancona, lotto n. 1, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad €16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima di detto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (minuti) minuti per dare la

possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatogli 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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2024 R.G. Tribunale di 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.

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

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso

in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario. Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Giorgia Sdrubolini, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso la medesima professionista (giorgia.sdrubolini@gmail.com).

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 tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) - email: garaimmobiliare@astalegale.net;

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'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- 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), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

