

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

La sottoscritta Avv. Laura Catena (c.f. CTNLRA81L43E690X), con studio sito ad Ancona in Corso Mazzini n. 107, professionista delegata alla vendita nominata dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona Dott.ssa Maria Letizia Mantovani ex art. 591 bis c.p.c. il 02/10/2024, nel procedimento esecutivo n. **56/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **10/06/2025 alle ore 11:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile: **LOTTO N. 1**, che il giorno **10/06/2025 alle ore 11:15** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile: **LOTTO N. 2**, 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal Testo Unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 22.01.2008 n. 37, 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 28/02/1985 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.

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

LOTTO N. 1

Diritto di proprietà per l'intero su porzione di fabbricato sito a Montemarciano (AN) in Via dei Pini n. 8, composta da appartamento ad uso abitativo, posto al piano secondo, con corte di pertinenza comune, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 5, particella 552, subalterno 6, categoria A/2, classe 3, piano 2°, consistenza 5 vani, superficie catastale 100 mq (totale escluse aree scoperte 98 mq), rendita catastale Euro 438,99.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato edificato su terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Montemarciano al Foglio 5 (ex Sezione B, Foglio 1), particella 552.

Il bene immobile si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del Comune di Montemarciano, denominata fascia / zona Suburbana / Frazione Marina, come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona. L'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con codice di zona E2, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale. Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montemarciano, l'unità immobiliare è inserita tra le zone residenziali di completamento, in particolare tra le Zone “B” di Completamente derivate dalla riclassificazione di ex Zone “C” di Espansione della Frazione Marina (Z.T.O. B4/C – art. 14/4).

Conformità urbanistica e regolarità edilizia:

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 50 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Montemarciano (AN).

In data 19/04/1974, con protocollo n. 1843, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori, riguardante la costruzione di un fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano (AN). L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 27/04/1974 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 31 del 17/05/1974.

In data 21/06/1975, con protocollo n. 2533, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 22/07/1975 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 104 dell'11/08/1975.

In data 17/05/1977, con protocollo n. 2723, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori riguardante lavori di variante

interna ed esterna del fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 28/06/1977 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 78 del 02/08/1977.

Inoltre, sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona, fu autorizzata l'abitabilità in forza del decreto con protocollo n. 2007 del 16/08/1977.

In data 31/12/1986, con protocollo n. 11741, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la concessione in sanatoria di opere edilizie abusive riguardante frazionamento unità immobiliare posizionata al piano secondo del fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n. 1064 del 20/06/1998.

In data 26/06/1990, con protocollo n. 5199, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione ad eseguire opere interne nell'unità immobiliare posizionata al secondo piano del fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. Le opere da eseguire consistevano nello spostamento dell'ingresso ad un w.c., nel rifacimento degli impianti, sanitari, rubinetterie e rivestimento dello stesso w.c., nel rifacimento del pavimento della sala e della cucina in ceramica di tipo monocottura. L'intervento edilizio in questione fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio dell'autorizzazione del 02/07/1990.

In data 01/03/1995, con protocollo n. 2727, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la concessione in sanatoria di opere edilizie abusive, riguardante il terrazzo dell'unità immobiliare posizionata al piano secondo, trasformato in camera, del fabbricato urbano in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n. 31 dell'11/04/1996.

Il 26/09/1998, con protocollo n. 12414, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a realizzare un isolamento termico di parte del vano scale interno di accesso all'appartamento posizionato al piano secondo, mediante applicazione di pareti vetrate mobili a soffietto tipo Sunroom nel fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. Le opere da eseguire consistevano nel creare un isolamento dagli agenti atmosferici al vano scale nella parte sita al piano terra, ove è disposto un piccolo atrio aperto su due lati. L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della DIA il 26/09/1998.

In data 28/04/1999, con protocollo n. 5576, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione a realizzare una pensilina a sbalzo sull'ingresso al piano terra collegato al vano scala interno di accesso all'appartamento posizionato al piano secondo, con

struttura in legno e copertura in tegole, nel fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarcano. L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 16/06/1999 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio dell'autorizzazione n. 5576 dell'01/07/1999.

Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe G.

Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti:

L'unità immobiliare ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità, senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1975.

L'appartamento è posizionato al secondo piano ed è raggiungibile tramite una scala interna comune. Ha un'altezza media di circa 2,94 metri lineari (la misurazione si riferisce al solaio).

Le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti normali, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari); i serramenti esterni sono normali, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (serrandine in legno).

La pavimentazione delle camere, dei bagni e di altri accessori sono di pregio, costituiti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (marmo); i rivestimenti dei servizi (bagni) sono di pregio, composti da materiali di livello superiore, con accurata tecnica di posa in opera (piastrelle di materiale pregiato, cotto, marmi e similari); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono normali, realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di pregio, costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno). Pertanto le finiture esterne ed interne dell'immobile sono di buona qualità.

La dotazione degli impianti è buona; sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico-sanitario, telefonico, citofonico, antenna tv centralizzata, fognario, di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'appartamento; gli impianti hanno un buon livello di manutenzione e di conservazione.

Si fa presente che l'appartamento in questione e quello collocato al piano terzo (Lotto 2) sono dotati di una caldaia centralizzata ed un unico contatore enel, idrico, a metano e di impianto elettrico.

L'unità immobiliare è dotata di una qualità distributiva e funzionale degli ambienti di livello buono. I locali dell'unità immobiliare sono dotati di una buona luminosità.

Il fabbricato dove è situato l'appartamento è dotato di uno spazio esterno (corte comune) in parte destinato a giardino, mentre per un'altra parte risulta piantumato.

Stato conservativo:

Il fabbricato dove è situato l'appartamento presenta un buon livello di conservazione, al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale.

Tuttavia a seguito del sopralluogo il CTU ha rilevato, in corrispondenza del marciapiede esterno e nella scala posizionata sulla corte del fabbricato dove è situato l'appartamento, delle crepe importanti. Oltre all'evidente abbassamento nella zona della fondazione, l'abbassamento della pavimentazione è al livello del prato. Il problema del cedimento va risolto, perché a causa della natura del terreno la situazione si dovrebbe aggravare nel tempo. Quindi risulta necessario eseguire una manutenzione straordinaria affidando i lavori di sistemazione del cedimento della pavimentazione del marciapiede e della scala ad una ditta specializzata per l'esecuzione del suddetto intervento edilizio. Inoltre è importante eseguire anche un intervento sulla raccolta delle acque piovane con la sostituzione dei canali di gronda. Come risulta dalla perizia, per detti lavori il CTU ha stimato un costo totale di circa Euro 53.815,00; in considerazione del fatto che il debitore esecutato ha una quota condominiale sulle parti comuni pari a 3/8, detto costo si riduce ad Euro 20.180,00 circa. Dovendosi suddividere proporzionalmente detta somma tra il Lotto 1 ed il Lotto 2, in base alla superficie degli appartamenti, all'udienza del 19/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha quantificato la quota delle spese per le opere di manutenzione straordinaria a carico del Lotto 1 in Euro 12.393,00 circa. Detta spesa è stata tenuta in considerazione per la valutazione dell'immobile.

Disponibilità del bene e stato di occupazione:

L'appartamento posto al piano secondo è occupato in virtù di contratto di comodato a titolo gratuito (stipulato il 27/06/2023, registrato il 28/06/2023 e con termine di durata fino al 30/06/2027), che non è opponibile alla procedura. Con provvedimento del 17/12/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'occupante a continuare ad abitare l'appartamento fino alla vendita, dietro versamento di un'indennità di occupazione in favore della procedura. Dopo l'emissione del decreto di trasferimento detta unità immobiliare sarà liberata a cura del Custode Giudiziario.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

Saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario, le seguenti formalità:

- iscrizione n. 15038 Registro Generale e n. 2577 Registro Particolare del 09/08/2016: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Ancona il 25/08/2014, Repertorio n. 2096, per complessivi Euro 16.000,00, a garanzia di un debito di Euro 8.131,12, in riferimento alla formalità n. 2019 Registro Particolare del 03/09/2014;
- trascrizione n. 5874 Registro Generale e n. 4254 Registro Particolare del 21/03/2024: verbale di pignoramento immobili, emesso dall'UNEP presso la Corte di Appello di Ancona, notificato il 22/02/2024, Repertorio n. 764.

Sussiste altresì una formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento, e segnatamente:

- trascrizione n. 13744 Registro Generale e n. 10162 Registro Particolare del 04/09/2014: domanda giudiziale concernente revoca atti soggetti a trascrizione, emesso dal Tribunale Civile di Ancona il 05/08/2014, Repertorio n. 8935.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione tecnica redatta dal CTU depositata in atti, che si richiama espressamente e che si raccomanda di leggere attentamente. 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.

Prezzo base: Euro 84.607,00 (ottantaquattromilaseicentosette/00).

Offerta minima: Euro 63.455,00 (sessantatremilaquattrocentocinquantacinque/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/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 N. 2

Diritto di proprietà per l'intero su porzione di fabbricato sito a Montemarciano (AN) in Via dei Pini n. 8, composta da appartamento ad uso abitativo, posto al piano terzo, con corte di pertinenza comune, identificato al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 5, particella 552, subalterno 7, categoria A/2, classe 3, piano 3°, consistenza 3 vani, superficie catastale 70 metri quadri, rendita catastale Euro 263,39.

Situazione urbanistica:

Il fabbricato di cui fa parte l'appartamento è stato edificato su terreno riportato al Catasto Terreni del Comune di Montemarciano al Foglio 5 (ex Sezione B, Foglio 1), particella 552.

Il bene immobile si inserisce in un'area territoriale consolidata con una precisa collocazione geografica del Comune di Montemarciano, denominata fascia / zona Suburbana / Frazione Marina, come specificato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Ancona. L'Agenzia del Territorio di Ancona individua la zona OMI sopra riportata con codice di zona E2, microzona catastale n. 3, tipologia prevalente abitazioni civili e destinazione residenziale.

Nel Piano Regolatore Generale del Comune di Montemarciano, l'unità immobiliare è inserita tra le zone residenziali di completamento, in particolare tra le Zone "B" di Completamente derivate dalla

riclassificazione di ex Zone "C" di Espansione della Frazione Marina (Z.T.O. B4/C – art. 14/4).

Conformità urbanistica e regolarità edilizia:

L'unità immobiliare ha un grado di vetustà di circa 50 anni ed è stata costruita sulla base delle autorizzazioni rilasciate dall'ufficio competente del Comune di Montemarciano (AN).

In data 19/04/1974, con protocollo n. 1843, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori, riguardante la costruzione di un fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano (AN). L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 27/04/1974 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 31 del 17/05/1974.

In data 21/06/1975, con protocollo n. 2533, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori riguardante la costruzione di un fabbricato urbano di civile abitazione ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 22/07/1975 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 104 dell'11/08/1975.

In data 17/05/1977, con protocollo n. 2723, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere licenza di costruzione per l'esecuzione dei lavori riguardante lavori di variante interna ed esterna del fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio, esaminato dalla Commissione Edilizia il 28/06/1977 con parere favorevole, fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della licenza edilizia n. 78 del 02/08/1977.

Inoltre, sulla base del parere favorevole dell'Ufficio Tecnico, dell'Ufficiale Sanitario, del collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio armato rilasciato dalla Regione Marche – Servizio Decentrato Opere Pubbliche e Difesa del Suolo di Ancona, fu autorizzata l'abitabilità in forza del decreto con protocollo n. 2007 del 16/08/1977.

Il 01/04/1986, con protocollo n. 4299, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la concessione in sanatoria di opere edilizie abusive riguardante il cambio di destinazione d'uso di locali sottotetto dell'unità immobiliare posizionata al piano terzo del fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n. 1041 del 16/01/1998.

In data 01/03/1995, con protocollo n. 2727, fu presentata all'Ufficio Urbanistico la domanda tendente ad ottenere la concessione in sanatoria di opere edilizie abusive riguardante la realizzazione di una veranda nell'unità immobiliare posizionata al piano terzo nel fabbricato urbano ubicato in Via dei Pini n. 8 del Comune di Montemarciano. L'intervento edilizio fu approvato dall'Ufficio Tecnico con il rilascio della sanatoria di opere edilizie abusive n. 32 dell'11/04/1996.

Certificazioni energetiche:

L'appartamento risulta dotato dall'Attestato di Prestazione Energetica (APE): classe G.

Descrizione e caratteristiche costruttive prevalenti:

L'unità immobiliare ha conservato le caratteristiche tecniche, strutturali, di tipologia edilizia e di superficie complessiva fino all'attualità, senza subire modificazioni rispetto alla realizzazione del manufatto edilizio effettuato nell'anno 1975.

L'appartamento al piano terzo è raggiungibile tramite una scala interna comune, che lo collega al piano terra. Ha un'altezza media di circa 2,94 metri lineari (la misurazione si riferisce al solaio).

Le facciate esterne dell'edificio hanno rivestimenti normali, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (intonaci frattazzati, tinteggiatura e similari); i serramenti esterni sono normali, costituiti da materiali ordinari e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (serrandine in plastica e serrandine metalliche).

La pavimentazione delle camere, dei bagni e di altri accessori sono normali, costituiti da materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria posa in opera (piastrelle in ceramica, cotto o gres); i rivestimenti servizi (bagno) sono normali, composti da materiale ordinario, con ordinaria posa in opera (piastrelle in ceramica); i rivestimenti (pareti e soffitti) dei vani principali (camere) sono normali, realizzati con materiale ordinario e di tipo commerciale, con ordinaria tecnica di posa in opera (pitture e similari), mentre gli infissi interni (porte d'ingresso e porte interne) sono di pregio, costituiti da materiali di livello superiore e con accurata tecnica di posa in opera (legno).

Pertanto le finiture interne ed esterne dell'unità immobiliare sono di normale qualità.

La dotazione degli impianti è buona, sono presenti gli impianti di tipo essenziale come quello elettrico, idrico-sanitario, telefonico, citofonico, antenna tv centralizzata, fognario, di riscaldamento, alimentato da gas metano tramite una caldaia con termosifoni tradizionali collocati nei vari locali dell'appartamento; gli impianti hanno un buon livello di manutenzione e di conservazione. Si fa presente che l'appartamento in questione e quello collocato al piano secondo (Lotto 1) sono dotati di una caldaia centralizzata ed un unico contatore enel, idrico, a metano e di impianto elettrico.

L'unità immobiliare è dotata di una qualità distributiva e funzionale degli ambienti di livello buono.

I locali dell'unità immobiliare sono dotati di una buona luminosità.

Il fabbricato dove è situato l'appartamento è dotato di uno spazio esterno (corte comune) in parte destinato a giardino, mentre per un'altra parte risulta piantumato.

Stato conservativo:

Il fabbricato dove è situato l'appartamento presenta un buon livello di conservazione, al punto che non risultano problemi di stabilità strutturale.

Tuttavia, a seguito del sopralluogo il CTU ha rilevato, in corrispondenza del marciapiede esterno e nella scala posizionata sulla corte del fabbricato dove è situato l'appartamento, delle crepe

importanti. Oltre all'evidente abbassamento nella zona della fondazione, l'abbassamento della pavimentazione è al livello del prato. Il problema del cedimento va risolto, perché a causa della natura del terreno la situazione si dovrebbe aggravare nel tempo. Quindi risulta necessario eseguire una manutenzione straordinaria affidando i lavori di sistemazione del cedimento della pavimentazione del marciapiede e della scale ad una ditta specializzata per l'esecuzione del suddetto intervento edilizio. Inoltre è importante eseguire anche un intervento sulla raccolta delle acque piovane con la sostituzione dei canali di gronda. Come risulta dalla perizia, per detti lavori il CTU ha stimato un costo totale di circa Euro 53.815,00; in considerazione del fatto che il debitore esecutato ha una quota condominiale sulle parti comuni pari a 3/8, detto costo si riduce ad Euro 20.180,00 circa. Dovendosi suddividere proporzionalmente detta somma tra il Lotto 1 ed il Lotto 2, in base alla superficie degli appartamenti, all'udienza del 19/02/2025 il Giudice dell'Esecuzione ha quantificato la quota delle spese per le opere di manutenzione straordinaria a carico del Lotto 2 in Euro 7.787,00 circa. Detta spesa è stata tenuta in considerazione per la valutazione dell'immobile.

Disponibilità del bene e stato d'occupazione:

L'appartamento posto al piano terzo risulta occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia.

Formalità pregiudizievoli gravanti sul bene:

Saranno cancellate con il decreto di trasferimento, a spese dell'aggiudicatario, le seguenti formalità:

- iscrizione n. 15038 Registro Generale e n. 2577 Registro Particolare del 09/08/2016: ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, emesso dal Tribunale di Ancona il 25/08/2014, Repertorio n. 2096, per complessivi Euro 16.000,00, a garanzia di un debito di Euro 8.131,12, in riferimento alla formalità n. 2019 Registro Particolare del 03/09/2014;
- trascrizione n. 5874 Registro Generale e n. 4254 Registro Particolare del 21/03/2024: verbale di pignoramento immobili, emesso dall'UNEP presso la Corte di Appello di Ancona, notificato il 22/02/2024, Repertorio n. 764.

Sussiste altresì una formalità non cancellabile con il decreto di trasferimento, e segnatamente:

- trascrizione n. 13744 Registro Generale e n. 10162 Registro Particolare del 04/09/2014: domanda giudiziale concernente revoca atti soggetti a trascrizione, emesso dal Tribunale Civile di Ancona il 05/08/2014, Repertorio n. 8935.

Precisazioni:

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla relazione tecnica redatta dal CTU depositata in atti, che si richiama espressamente e che si raccomanda di leggere attentamente. 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.

Prezzo base: Euro 43.264,00 (quarantatremiladuecentosessantaquattro/00).

Offerta minima: Euro 32.448,00 (trentaduemilaquattrocentoquarantotto/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (mille/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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 09/06/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 sia 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, comma 2, del D.M. n. 32 del 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; 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'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato, a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.;

- 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 (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 ai sensi dell’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*.

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

L’offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 56/2024 R.G.E. al seguente **IBAN: IT 22 C 01030 02600 00000 1728064**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell’aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 56/2024 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 E. 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 sul sito internet <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento bolli digitali" (accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it. 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 ed 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/06/2025 al 17/06/2025, ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la

scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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 di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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

* * * * *

Come previsto dall'art. 585 comma 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. 56/2024 R.G.E."; 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, giusto 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 Decreto Legislativo 01/09/1993 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 Decreto Legislativo 01/09/1993 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, del D.M. 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 la sottoscritta Avv. Laura Catena, con studio ad Ancona in Corso Mazzini n. 107 (Tel. 07154955; E-mail: l.catena@cheapnet.it), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (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 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 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 www.idealista.it, www.casa.it, www.bakeca.it e www.subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ancona, 17 marzo 2025