

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta **Avv. Francesca Pentericci**, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 23 aprile 2024 nel procedimento esecutivo **n. 124 R.E. 2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **10/09/2024** _ **alle ore 09:00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** _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 i beni si trovano, 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.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1)

Complesso immobiliare situato in zona periferica ed artigianale, composto da opificio artigianale, uffici e due appartamenti così strutturati:

- laboratorio artigianale al piano terreno, composto da vari locali e zone destinate alla produzione, alla vendita e alla conservazione delle materie prime in celle frigorifere; con compressori, motori frigoriferi esterni, accessori, spogliatoi e servizi igienici, locali tecnici e uno spazio per la gestione delle spedizioni e del carico merci;

- uffici al piano primo collegati da una scala a chiocciola al piano terra dove è presente anche una sala riunioni, un locale archivio, una tavernetta ed una autorimessa/magazzino;

- appartamento per civile abitazione posto al piano secondo, con accesso, attraverso scala interna, composto da soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, ripostiglio stireria, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq.

- appartamento per civile abitazione posto al piano terzo, sottotetto (mansardato), con accesso, dal vano scala interno, composto da ingresso, cucina, camera, bagno, ripostiglio, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81mq.

Bene 1 – cantina piano S1

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 3 è in categoria C/6 che identifica immobili destinati a: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, garage, box auto o posti macchina.

L'immobile è destinato a cantinetta. La pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche. L'altezza interna è pari a 2,38 ml e non è presente un sistema fisso di riscaldamento o raffrescamento dell'ambiente, ma solo un ventilatore a pale fissato al soffitto. La superficie interna è pari a circa 50 mq. L'accesso avviene dalla corte esterna con infisso in alluminio a doppia apertura largo circa 2,50 ml, oppure dal vano scale comune all'intero edificio con una porta in legno, del tipo da interni.

L'illuminazione interna è data da corpi illuminanti a neon di tipo da ufficio, dalla superficie vetrata della parte alta del portone di ingresso e da due piccoli infissi rivolti sulla facciata principale dell'edificio, uno fisso non apribile ed uno apribile tipo bocca da lupo.

Bene 2 - Laboratorio piano terra

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 4 è in categoria C/3 che identifica immobili destinati a: laboratori per arti e mestieri.

Nella realtà all'interno dell'immobile sono presenti celle frigorifere per la conservazione delle materie prime, locali spogliatoi per i dipendenti, spazi per il carico e la consegna delle merci ed anche spazi destinati espressamente al laboratorio.

Le modifiche edilizie effettuate nel tempo non sono state riportate anche nei dati catastali pertanto non c'è una perfetta coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e ci sono delle zone in comune con il bene indicato catastalmente come Foglio 11, part 312, sub 5 - C/2 Magazzini e locali di deposito nel quale ritroviamo anche parte del laboratorio artigianale.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche, i rivestimenti laterali con pannelli sandwich o con piastrelle a seconda dell'uso dei vari locali.

L'altezza interna è pari a circa 4,50 ml, mentre la superficie interna è pari a circa 218 mq lordi.

L'accesso avviene dalla corte esterna con infisso in alluminio a doppia anta a vetri, scorrevole con apertura automatica.

Bene 3 - Magazzino piano terra

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte

San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 5 è in categoria C/2 che identifica immobili destinati a: Magazzini e locali di deposito.

Nella realtà all'interno dell'immobile sono presenti celle frigorifere per la conservazione delle materie prime, locali ufficio per la gestione delle spedizioni, locali per il deposito delle merci, spazi per il carico e la consegna ed anche spazi destinati espressamente al laboratorio.

Le modifiche edilizie effettuate nel tempo non sono state riportate anche nei dati catastali pertanto non c'è una perfetta coincidenza tra lo stato di fatto e la planimetria catastale e ci sono delle zone in comune con il bene indicato catastalmente come Foglio 11, part 312, sub 4 - C/3 laboratori per arti e mestieri nel quale ritroviamo anche parte del deposito/magazzino.

La pavimentazione è realizzata con piastrelle ceramiche, i rivestimenti laterali con pannelli sandwich o con piastrelle a seconda dell'uso dei vari locali.

L'altezza interna è pari a circa 4,50 ml, mentre la superficie interna è pari a circa 225 mq lordi.

L'accesso avviene dalla corte esterna attraversando l'immobile destinato a laboratorio (l'ingresso esterno dall'accesso principale è comune), oppure tramite una porta di ingresso pedonale e una del tipo baia di carico per mezzi e merci sulla parete nel retro del capannone.

Bene 4- garage piano terra

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 6 è in categoria C/6, che identifica immobili destinati a: rimesse/autorimesse. L'immobile si trova al piano terra dell'edificio destinato ad uffici ed abitazioni, ed è utilizzato come deposito magazzino, facilmente accessibile dall'esterno grazie a due grandi portoni metallici aventi dimensioni pari a 3,20 ml (larghezza) * 3,50 ml (altezza). E' presente anche un accesso solo pedonale da una porta interna alla base del vano scale comune del palazzo. Le superfici interne sono al grezzo in cemento mentre quella verso l'esterno ha i tamponamenti in muratura, sono presenti impianti e tubazioni a vista nelle pareti laterali; l'illuminazione naturale è fornita dai sovrapportoni in vetro, e quella artificiale avviene a mezzo di un sistema di neon a soffitto. L'altezza interna è pari a 4,55 ml e non è presente un sistema fisso di riscaldamento o raffrescamento dell'ambiente. La superficie interna netta è pari a circa 51 mq, quella lorda a circa 58 mq.

Bene 5 – Ufficio piano primo

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 7 è in categoria A/10 che identifica immobili destinati a: uffici e studi privati. L'immobile è destinato alle attività di ufficio del complesso artigianale, è diviso in tre stanze collegate da un corridoio, è presente inoltre un locale rispostiglio destinato al server ed alla stampante ed un locale bagno. L'accesso dall'esterno avviene tramite il portone condominiale; una scala a chiocciola interna collega il piano primo degli uffici con il piano seminterrato dove sono presenti l'archivio e la sala riunioni. Un ampio terrazzo perimetrale circonda 2 lati del piano destinato ad uffici; ogni stanza ha una portafinestra che permette l'accesso al terrazzo. Nel locale bagno pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche, le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 2,72 ml ed è presente un sistema di riscaldamento con caldaia (in un box nel terrazzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo.

Bene 6 - appartamento piano 2

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 9 è in categoria A/2 che identifica immobili destinati a: abitazioni di tipo civile. L'immobile è destinato ad appartamento di civile abitazione. E' suddiviso in soggiorno ed ingresso, cucina, corridoio, due bagni, tre camere, studio, ed un ampio terrazzo che si estende per due lati dell'edificio; la superficie netta dell'appartamento è di circa 123 mq. L'accesso avviene tramite il portone condominiale, poi tramite il vano scale comune all'intero edificio visto che si trova al piano 2'. La

pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche, quella del terrazzo in elementi in cotto. Un locale bagno è dotato di vasca, l'altro di doccia mentre in entrambi la pavimentazione ed il rivestimento delle pareti laterali sono realizzati con piastrelle ceramiche, le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. Nella cucina ed in sala sono presenti elementi in vetrocemento che danno luce agli ambienti, ma presentano fenomeni di infiltrazioni ed alcuni blocchetti risultano danneggiati nella faccia esterna. In cucina c'è anche un caminetto. Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi, senza taglio termico, persiane fisse in metallo e zanzariere (che risultano però danneggiate ed inservibili); le porte interne sono in legno.

Il portone di ingresso è in legno, analogo alle porte interne, non è un portone blindato di sicurezza.

L'altezza interna dell'appartamento è pari a 2,72 ml ed è presente un sistema di riscaldamento con caldaia (posizionata nel locale tecnico al piano terzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo.

Bene 7 -Appartamento piano terzo

Il bene identificato catastalmente al Catasto Edilizio Urbano della Provincia di Ancona, Comune di Monte San Vito, al Foglio 11, part 312, sub 10 è in categoria A/2 che identifica immobili destinati a: abitazioni di tipo civile. L'immobile è destinato ad appartamento di civile abitazione. L'accesso avviene tramite il portone condominiale, poi tramite il vano scale comune all'intero edificio visto che si trova al piano 3'; il palazzo non è dotato di ascensore. L'appartamento si divide in ingresso, cucina, camera, bagno, e due ripostigli, per una superficie netta di circa 51 mq; sono presenti altri spazi ad altezza ridotta, destinati a soffitta, e locale tecnico per la caldaia, per una ulteriore superficie netta di circa 81 mq. La pavimentazione interna è in piastrelle ceramiche. Il locale bagno è dotato di doccia ed il rivestimento delle pareti laterali è realizzato con piastrelle ceramiche ed ha dei fregi decorativi in ceramica. Le altre stanze sono intonacate e tinteggiate. In cucina è presente un caminetto.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetri doppi, senza taglio termico, persiane fisse in metallo; le porte interne sono in legno.

Il portone di ingresso è in legno, analogo alle porte interne, non è un portone blindato di sicurezza.

L'altezza interna dell'appartamento è pari al massimo a 2,50 e scende seguendo le falde del tetto fino ad un minimo di 2,30 ml in camera ed in cucina; mentre nei locali destinati a ripostiglio l'altezza minima è pari ad 1,50 ml e nelle parti prospicienti il cornicione diminuisce ulteriormente fino a 0,50 ml. E' presente un sistema di riscaldamento con caldaia (posizionata nell'adiacente locale tecnico, sempre al piano terzo) e termosifoni in ghisa e termoarredo; solamente gli ambienti principali sono riscaldati.

L'illuminazione interna è data dalle finestre sulle pareti laterali, da lampade e plafoniere e da n°3 finestre a tetto.

Confini

il lotto di terreno che racchiude il complesso artigianale, confina a nord con la strada di accesso agli immobili e precisamente via dell'Artigiano di Monte San Vito, a sud con campi coltivati, ad est ed ovest con le corti di altri capannoni industriali o artigianali, il tutto posizionato in una zona a prevalente destinazione produttiva in località Borghetto di Monte San Vito.

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Parti Comuni

L'intero complesso insiste su una corte comune, recintata, che ha accesso dalla via dell'Artigiano. Nella corte sono presenti alcuni posti auto nella parte prospiciente l'ingresso ed una strada di collegamento che circonda l'edificio e permette l'accesso anche carrabile ai portoni presenti nel retro. Una parte della corte, dove sono affacciati gli uffici del piano primo è destinata a giardino. Nel retro degli edifici è presente una parte destinata a parcheggio degli autocarri ed autolavaggio. E' presente uno spazio per la cisterna e le attrezzature dell'impianto di distribuzione di carburante per i mezzi dell'attività.

All'interno dell'edificio un unico vano scale collega i vari piani: il seminterrato (cantinetta, sala riunioni,

archivio ed autorimessa), il piano primo destinato ad uffici, il piano secondo ed il piano terzo (sottotetto) destinati ad appartamenti di civile abitazione. Il capannone artigianale si sviluppa nel solo piano terra ed è diviso tra laboratorio artigianale, magazzino, locali per il confezionamento e la spedizione delle merci

Stato di occupazione

I beni indicati al n. 2-3 – 5-6 risultano occupato con contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il bene 4 risulta occupato senza tiolo.

Il bene 1 -7 risultano liberi.

DATI E CONFORMITÀ CATASTALE

Bene 1 – Cantina piano S 1

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	312	3		C6			53 mq	90,33 €	S1		

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 2 – Laboratorio piano terra

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	312	4		C3			214 mq	320,51 €	T		

E' presente una piccola difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto che corrisponde però all'ultima pratica edilizia presentata presso il corrispondente ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa e non richiede ulteriori deprezzamenti al valore dell'immobile.

Bene 3 - magazzino piano terra

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	11	312	5		C2	3		215 mq	199,87 €	T		

E' presente una piccola difformità tra la planimetria depositata al catasto e lo stato di fatto che corrisponde però all'ultima pratica edilizia presentata presso il corrispondente ufficio tecnico Comunale. La regolarizzazione non sarà oltremodo onerosa e non richiede ulteriori deprezzamenti al valore dell'immobile.

Bene 4 - Garage piano terra

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	6		C6			57 mq	97,15 €	T	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 5 – ufficio piano primo

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	7		A10		4 vani		557,77 €	1	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 6 -appartamento piano 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	9		A2	4	8 vani	196 mq	661,06 €	S1-2	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Bene 7 – appartamento piano 3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	11	312	10		A2	4	4,5 vani	98 mq	371,85 €	3	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Sono da considerare anche il sub 1, piano T, BCNC a tutti i sub della procedura (corte) e sub 2 , piano S1-T-1-2- 3, BCNC ai sub, 7,9,10 (scala esterna, ingresso, vano scala interno).

L'area coperta e scoperta del fabbricato è censita in catasto terreni della Provincia di Ancona, al Foglio 11 particella 312 Ente Urbano di mq. 1906;

ELENCO PRATICHE EDILIZIE SUGLI IMMOBILI

- pratica edilizia n.121/1991 e varianti (n.48/1992, n.247/1992, n.138/1993) aventi ad oggetto costruzione edificio artigianale con annessa abitazione
Dove sono presenti i seguenti documenti:
Concessione edilizia n. 91019/1991 del
06/09/1991 Deposito progetto al genio civile
del 08/10/1991 Collaudo statico 01/12/1992
Certificato di agibilità n.2946 del 01/10/1993
Concessione edilizia n. 91019/3 / 3° variante del 09/08/1993
Tavole grafiche, planimetrie, sezioni e prospetti, cubature e fognature;
- pratica condono n.250/1996 con oggetto mutamento destinazione da soffitta ad abitazione Concessione edilizia per trasformazione da soffitta ad abitazione n.97034 del 24/06/1997 Abitabilità dell'appartamento sottotetto, n°1/2000 (pratica edilizia n.250/96) del 25/01/2000;
- pratica edilizia n.213/2008 con oggetto cambio d'uso parziale da laboratorio a punto vendita
ZONA ARTIGIANALE E COMMERCIALE D1 – laboratori e magazzini artigianali con annesse abitazioni dei titolari e costruzioni commerciali. È stato richiesto l'annullamento di tale domanda in data 17/03/2009; domanda accolta. Pratica annullata.
- pratica edilizia n.149/2009 e variante (n. 167/2010) aventi ad oggetto opere interne all'edificio artigianale, la costruzione di tramezzi nel laboratorio artigianale e precisamente per le zone destinate a “lavorazione della carne, zona ripostiglio per gli imballaggi, zona per carico, scarico e smistamento delle carni”.
DIA e tavole grafiche
- pratica edilizia n.175/2012 con oggetto ampliamento passo carraio e installazione cisterna interrata Tavole esterne e SCIA,
- pratica edilizia n.207/2012 con oggetto ampliamento passo carraio e pedonale; è una variante della pratica edilizia n.175/2012;
individuato dal PRG in sottozona produttiva con piano attuativo vigente (D*), art 44 delle NTA in vigore
- pratica edilizia n.183/2014 con oggetto installazione impianto distribuzione carburanti ad uso privato
- Autorizzazione n.1/2016 per l'installazione e per l'esercizio di impianti di distribuzione carburanti ad uso privato del 13/05/2016 e tavole grafiche;
- pratica edilizia n.139/2019 con oggetto manutenzione straordinaria laboratorio
Pratica SUAP 18/2019; CILA per diversa distribuzione degli spazi interni del laboratorio carni; PRG zona D* , art. 44
- pratica edilizia n.145/2019 con oggetto modifica aperture su prospetto SCIA e tavole grafiche
- E' presente l'APE

Il tutto come meglio descritto in perizia.

Prezzo base: € 354.529,51;

Offerta minima: € 265.897,13;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

La vendita è soggetta a I.V.A.

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 09/09/2024, 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 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla

successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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. 124/2023__ R.E. Tribunale di Ancona _ al seguente **IBAN: IT10R0870521200000000203033**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 124/2023_ R.G.E., LOTTO unico - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle

somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara 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. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/09/2024 al 17/09/2024 , ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

e dei giorni festivi).

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

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta 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 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 Reg. Es. 124/2023"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito

mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso

importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex art.2, settimo comma, DM 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Avv. Francesca Pentericci _ domiciliato presso il proprio studio in Jesi Viale della Vittoria 99 _– Tel: 0731-209139 – Mail: francesca@studiopentericci.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 Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, 25 maggio 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Francesca Pentericci