

**Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Fiori Luigi, CF FRILGU68P25D451X, con studio in Fabriano, Va E. Cialdini n. 12, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.03.2024 nel procedimento esecutivo **n. 182/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **07.11.2024 dalle ore 10,15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

Gli immobili vengono venduti liberi 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 1**

Diritti di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Agugliano, Via De Gasperi n. 59, identificate al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 262, sub 7, categoria catastale A/2, piano T-1, consistenza 9 vani e foglio 16, particella 262, sub 10, categoria catastale C/6, piano T, consistenza mq. 13.

#### **a) descrizione degli immobili (appartamento) :**

Trattasi di appartamento di civile abitazione, facente parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio e un garage.

Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione attraverso una scala esterna che porta al primo piano su una terrazza dove è posto l'ingresso. Al piano terreno si trovano due locali adibiti a ripostiglio e cantina. Recentemente è stato ampliato con una costruzione che forma un balcone coperto al primo piano e un porticato al piano terreno. L'appartamento è servito da due terrazze. L'appartamento è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo. Gli impianti sono a norma, con caldaia per l'impianto termico e per la produzione di acqua calda posta in un piccolo vano tecnico esterno coibentato. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura e legno per le camere, mentre ceramica e marmo per i bagni. Le pavimentazioni esterne sono in gres porcellanato. Gli infissi in legno con vetrocamera sono protetti da persiane. La finitura esterna è in intonaco e necessita di ritinteggiatura. I balconi hanno parapetti in profili metallici e in muratura intonata.

L'unità in oggetto è in un discreto stato di conservazione. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità; le finiture sono discrete, gli impianti funzionanti ed adeguati; sono presenti crepe sui tamponamenti, anche passanti segno di una fondazione non idonea.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura realizzata prevalentemente con travi e pilastri in c.a. e solai autoportanti; copertura a padiglioni realizzata con profili metallici e pannelli.

#### **Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in I6.

L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE e la dichiarazione di conformità dell'impianto termico, mentre non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità dei beni :**

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dal coniuge.

**b) descrizione degli immobili (garage) :**

Trattasi di garage (autorimessa), facente parte di una struttura in cui sono dislocati un appartamento, dei laboratori artigianali, un negozio, un ufficio.

Vi si accede da una corte comune protetta da recinzione, con dimensioni ridotte che precludono l'accesso ad auto. Si passa attraverso un porticato di servizio all'appartamento del primo piano.

Il garage è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo.

Gli impianti sono a norma. Le finiture sono buone con pavimenti in monocottura. Gli infissi sono in legno con vetrocamera e sono protetti da sportelloni. La finitura esterna è in intonaco tinteggiato.

Il locale fa da collegamento e passaggio alla cantina di pertinenza dell'appartamento al primo piano e si accede da qui anche al ripostiglio a fianco che ha accesso autonomo dall'esterno.

L'unità in oggetto è in un discreto stato di conservazione. Si notano all'esterno zone degradate dall'umidità; le finiture sono discrete, gli impianti funzionanti ed adeguati sono tutti, ad eccezione di quello termico.

Il vano è stato soppalcato con tavolato autoportante che poggia su una struttura realizzata con profilati di ferro.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura realizzata prevalentemente con travi e pilastri in c.a. e solai autoportanti.

**Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in 16.

La situazione materializzata corrisponde con quella riportata nelle mappe catastali ad eccezione delle dimensioni della porta di accesso. L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Non serve il certificato energetico dell'immobile / APE, non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico e dell'impianto idrico.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità dei beni :**

Gli immobili risultano occupati dal debitore e dal coniuge.

**Prezzo base (complessivo abitazione e garage) : € 202.379,00 (Euro duecentoduemilatrecentosettantanove/00)**

**Offerta minima : € 151.785,00 (Euro centocinquantunomilasettecentoottantacinque/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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.

Per ogni ulteriore e più dettagliata informazione si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. presente in atti.

**LOTTO 2**

Diritti di 1/1 di piena proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Agugliano, Via Antonio Vico, identificate al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 262, sub 12, categoria catastale C/1, piano T, mq. 61 e foglio 16, particella 262, sub 13, categoria catastale D/1, piano T, mq. 248,39.

**a) descrizione degli immobili (negozi) :**

Trattasi di negozio facente parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un ufficio e un garage.

Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo, ad eccezione di un controsoffitto che non risulta costruito.

Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta).

L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile.

Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni mal conservati.

Gli infissi sono sostanzialmente due : portone di accesso in alluminio con vetrate in vetroresina antisfondamento e porta interna in legno tamburato, entrambi in buone condizioni e l'accesso è coperto da una pensilina.

La finitura esterna della porzione di facciata è in intonaco tinteggiato.

Gli impianti (funzionanti ed adeguati) sono fondamentalmente elettrico e idrico-sanitario, manca quello termico e sono realizzati a norma fuori-traccia. Non è presente bagno di servizio.

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso intestata ad altra ditta, ai muri divisorii rivolti ai capannoni artigianali affiancati.

Non esistono servitù a favore dell'unità.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura realizzata prevalentemente con travi e pilastri in c.a. e solai autoportanti con travi curveprefabbricate e tavelloni; la copertura è in tegole marsigliesi color cotto a padiglioni realizzata con profili metalli e pannelli.

#### **Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in I6. L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e dell'impianto termico.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di legge e nel fatto che non è presente il controsoffitto indicato nei progetti.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Disponibilità dei beni :**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scadenza 30.04.2027).

#### **b) descrizione degli immobili (laboratorio-magazzino) :**

Trattasi di laboratorio-magazzino facente parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un negozio, un appartamento, un ufficio e un garage.

Il negozio è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo.

Vi si accede da una corte comune utilizzata a parcheggio (intestata catastalmente ad altra ditta).

La struttura ha un solo piano ed è suddivisa in tre locali più quelli di servizio.

Gli impianti sono a norma (a norma fuori-traccia), manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua calda sanitaria, anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi.

Le finiture sono discrete ma con pavimenti in marmettoni in alcuni punti degradati.

La struttura è in c.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è prefabbricato con travi curve, tirante metallici e tavelloni coperti da coppi e tegole marsigliesi.

Sono evidenti segni di infiltrazioni di acqua meteorica e lesioni dovute a cedimenti fondativi.

Gli infissi sono metallici con vetrate semplici e lucernari sulla copertura.

La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato.

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso intestata ad altra ditta, ai muri divisorii rivolti ai capannoni artigianali affiancati, ai divisorii del locale negozio.

Non esistono servitù a favore dell'unità.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura realizzata prevalentemente con travi e pilastri in c.a. e solai autoportanti con travi curve prefabbricate e tavelloni; la copertura è in tegole marsigliesi color cotto.

#### **Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in I6. L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e dell'impianto termico.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di legge. Un soppalco metallico risulta da sanare o demolire.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

#### **Disponibilità dei beni :**

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile (scadenza 30.04.2027).

**Prezzo base (complessivo negozio e laboratorio-magazzino) : € 145.565,00 (Euro centoquarantacinquemilacinquecentosessantacinque/00)**

**Offerta minima : € 109.174,00 (Euro centonovemilacentosettantaquattro/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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.

Per ogni ulteriore e più dettagliata informazione si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. presente in atti.

### **LOTTO 3**

Diritti di 1/1 di piena proprietà della unità immobiliare sita nel Comune di Agugliano, Via Antonio Vico n.3, identificata al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 262, sub 2, categoria catastale D/1, piano T, mq. 235,69.

#### **Descrizione dell'immobile (laboratorio) :**

Trattasi di laboratorio facente parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un negozio un ufficio e un garage.

Vi si accede da una corte comune prospettante l'accesso principale; altro accesso è sulla corte comune laterale, parte della quale è stata coperta con una struttura abusiva in legno e teli impermeabili.

La struttura è a un solo piano, con un unico ampio locale servito da tre locali di servizio, in parte soppalcati. L'unità è formata da un unico vano di forma regolare, rifinito con tinteggiatura su intonaco civile.

L'unità è conforme alle concessioni, ai permessi e ai condoni rilasciati nel tempo.

Gli impianti sono a norma; manca però dell'impianto termico e per la produzione di acqua sanitaria, anche se sono presenti canalizzazioni e riscaldatori dismessi.

Le finiture sono discrete ma con pavimenti in gres rosso in cattive condizioni.

La struttura è in c.a. tamponata con muratura piena intonacata e tinteggiata; il solaio di copertura è fatto con travi precomprese a vista che reggono il solaio in laterocemento formato con tavelloni che nella parte superiore forma in gran parte la terrazza dell'appartamento del primo piano.

La finitura delle pareti esterne è in intonaco tinteggiato.

Sono evidenti delle lesioni dovute a cedimenti fondativi sia sulle parti perimetrali che sulla pavimentazione..

Sono presenti anche zone con infiltrazioni di acqua meteorica.

Gli infissi sono metallici con vetratura semplice di vecchia tipologia.

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ai muri di tamponamento rivolti ai capannoni artigianali affiancati e alle pertinenze residenziali.

Non esistono servitù a favore dell'unità.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura realizzata prevalentemente con travi e pilastri in c.a. e solai con travi precomprese.

Le struttura hanno bisogno di ristrutturazione con accurata verifica geotecnica.

**Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in I6. L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici; l'immobile risulta agibile.

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE; non esistono le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico e dell'impianto termico.

Le difformità riscontrate riguardano alcune misure che rientrano comunque nella tolleranza di legge. Le tettoie hanno solai in tavolato di legno, mentre erano prescritti teli.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità dei beni :**

L'immobile risulta libero.

**Prezzo base : € 96.010,00 (Euro novantaseimiladieci/00)**

**Offerta minima : € 72.008,00 (Euro settantaduemilaotto/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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.

Per ogni ulteriore e più dettagliata informazione si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. presente in atti.

**LOTTO 4**

Diritti di 1/1 di piena proprietà della unità immobiliare sita nel Comune di Agugliano, Via De Gasperi n.63, identificata al Catasto Fabbricati, foglio 16, particella 262, sub 6, categoria catastale D/1, piano T, mq. 143,67.

**Descrizione dell'immobile (laboratorio) :**

Trattasi di laboratorio facente parte di una struttura in cui sono dislocati dei laboratori artigianali, un appartamento, un negozio un ufficio e un garage.



Vi si accede da due ingressi contrapposti entrambi su una corte comune,.

La struttura è sita a ridosso della strada pubblica, è a un solo piano, diviso in tre locali ed era servita da un locale wc ora con ingresso tamponato. La copertura del laboratorio è mancante dopo che un evento meteorologico l'ha fatta collassare.

La struttura portante è in muratura piena intonacata; la pavimentazione è in battuto di cemento degradato.

Gli infissi presenti sono soltanto portoni in lamiera e proefili metallici dei due ingressi contrapposti.

Non sono presenti impianti di alcun tipo.

L'unità è stata autorizzata nel 1962 come tettoia, poi la cubatura dovrebbe essere stata autorizzata successivamente perchè figura nei diversi elaborati che in più fasi sono stati depositati in Comune, ma non si sono trovate autorizzazioni e permessi rilasciati nel tempo.

La predetta unità è pertanto da considerarsi crollante per mancanza del solaio di copertura ed è in cattivo stato di conservazione, sia nelle facciate esterne, sia nelle pareti interne.

Le parti comuni sono relative alla corte di accesso, ai muri di tamponamento dei locali magazzino e del negozio.

Non esistono servitù a favore dell'unità.

Le fondazioni profonde sono in cemento armato; struttura portante in muratura piena.

I solai non esistono; le pareti esterne sono in muratura piena, con residui di tinteggiatura; la muratura prospiciente Via Vico presenta dei cedimenti strutturali fondativi.

La struttura ha bisogno di ristrutturazione e di accurata verifica geotecnica.

#### **Situazione urbanistica, edilizia e catastale :**

La zona urbanistica prevista dallo strumento urbanistico del Comune di Agugliano è Variante Pg 2011 e inquadra la zona in I6. L'immobile risulta regolare per la L. n. 47/1985.

La costruzione è antecedente al 01.09.1965; non sono previsti vincoli; non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

A seguito dell'accesso agli atti al Comune di Agugliano fatto dal perito è stata trasmessa la sola licenza edilizia prot. 1650 del 18.06.1962 per tettoia in metallo e plastica; negli elaborati tecnici relativi ad altre unità del compendio depositate nel 1990 nel 2009 l'immobile è presente, ragione per la quale il perito presume che in Comune le autorizzazioni siano state perse.

Il perito ha redatto APE, mentre non esiste alcuna altra dichiarazione di conformità degli impianti.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

**Disponibilità dei beni :**

L'immobile risulta libero.

**Prezzo base : € 10.600,00 (Euro diecimilaseicento/00)**

**Offerta minima : € 7.950,00 (Euro settamilanovecentocinquanta/00)** pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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.

Per ogni ulteriore e più dettagliata informazione si rimanda alla perizia dell'esperto ex art. 568 c.p.c. presente in atti.

**§**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 06.11.2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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;

Il ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

Il anno e il numero di ruolo generale della procedura;

Il numero o altro dato identificativo del lotto;

Il indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

Il 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);

Il importo versato a titolo di cauzione;

Il 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;

ll'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;

ll'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

lcopia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

lla 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;

lla 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*);

lse 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);

lse 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

lse 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;

lse 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;

lse 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. 182/2023 R.E. al seguente IBAN IT4910200821103000107080800; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale : Proc. Esecutiva n. 182/2023 numero ruolo R.G.E., indicando il numero di lotto la cui gara si intende partecipare, 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](http://pst.giustizia.it)

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in**

**suo favore.**

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 07.11.2024 al 14.11.2024 e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### §

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 182/2023 R.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, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

#### §

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

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

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

#### §

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Avv. Fiori Luigi, con studio in Fabriano, Via Cialdini n. 12 (Tel. 0732/4670, Fax 0732/227169), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso il medesimo professionista Avv. Fiori Luigi, che ricopre anche il ruolo di delegato alle vendite.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE** contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale [legalmente.net](http://legalmente.net), nonché sul sito [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e MARcedelle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)



- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it e Subito.it

•

Fabriano, li 05.08.2024

Il Professionista Delegato

Avvocato Fiori Luigi

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Luigi Fiori', written over the typed name. The signature is stylized and cursive.

