

TRIBUNALE DI ANCONA

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

Esecuzione immobiliare n. 191/2023 R.G.E.

La sottoscritta Dott. ssa Serenella Barbaresi, iscritta all'Ordine dei Dottori Commercialisti di Ancona , con Studio in Jesi (An) Viale della Vittoria n. 5, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. con ordinanza del 18/06/2024 dal Giudice dell'Esecuzione, nel procedimento esecutivo n. 191/2023:

AVVISA

che il giorno 31/10/2024 , nella tornata d'asta con inizio alle ore 12,45 si procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it del seguente compendio immobiliare :

LOTTO UNICO

Trattasi di compendio immobiliare composto da due Beni:

Bene n. 1

Appartamento ubicato a Barbara(An)- V. Berti Lidio, 5, Piano Terra

Trattasi di un appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in V. Berti Lidio ,5 (già Via Kennedy) composto da tre Piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus, etc....) L'appartamento oggetto di stima è posto al piano terra ed è costituito da : un locale soggiorno-cucina, uno studio, una camera da letto, un bagno, un w.c., un disimpegno, un locale denominato "portico "nella planimetria catastale ed utilizzato come deposito/magazzino la cui copertura costituisce la terrazza dell'immobile sovrastante. L'immobile è collegato all'appartamento al primo piano, anch'esso di proprietà dell'esecutato, mediante una scala a chiocciola interna posta nel disimpegno. All'appartamento è annessa una corte esclusivamente pavimentata, della superficie di circa 210 mq, dotata di un accesso pedonale ed uno carrabile su Via Berti, la corte è delimitata da un muretto con sovrastante recinzione.

Dati catastali:

Il suddetto immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Barbara:

Foglio6.Part. 195, Sub 9, Categ. A/2, cl. 1- Consistenza 4,5 vani- Superficie Catastale mq. 87 escluse le aree scoperte- Rendita € 278,89

Regolarità Edilizia:

Presso l'Ufficio de Comune di Barbara sono state reperite le sotto elencate pratiche edilizie:

Nulla osta per l'esecuzione lavori edili" Costruzione di un fabbricato di civile abitazione" rilasciato in data 30/04/1973- Autorizzazione Abitabilità del 08/05/1979;

D.I.A. n. 11/4 del 24/03/2004, Pratica Edilizia n. 312/1, prot. 1684 del 24/03/2004, per i lavori di " Modifica destinazione d'uso porzione piano terra fabbricato",

D.I.A. n- 32/06 del 02/08/2006, Pratica Edilizia n. 312/2, prot. 4593 del 02/08/2006, per i lavori di " Modifica destinazione d'uso porzione piano terra fabbricato-Variante-,presentata al Comune di Barbara - Denuncia di fine lavori in data 30/07/2009, Prot. 4134 del 31/07/2009;

Il perito informa che a seguito sopralluogo effettuato sono state riscontrate alcune differenze tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima pratica edilizia, in particolare:

-Diverse dimensioni delle aperture sia nel prospetto frontale che in quello laterale;

-Non sono state reperite pratiche edilizie che riguardino la realizzazione del portico che allo stato attuale risulta essere un locale chiuso su tutti i lati utilizzato come deposito/magazzino

Certificazioni energetiche:

Esiste l'APE (Attestato di Prestazione energetica)

Stato Occupazionale:

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di comodato gratuito a tempo indeterminato

Stato Conservativo:

L'immobile, per quanto visibile, si trova in buone condizioni di manutenzione

Bene 2

Appartamento ubicato a Barbara (An)- V. Lidio Berti,5 -Piano Primo

Trattasi di appartamento facente parte di un edificio residenziale sito in V. Berti Lidio, 5 (già Via Kennedy) composto da tre piani fuori terra. L'edificio si trova poco al di fuori del centro storico del Comune di Barbara, in una zona prettamente residenziale, dotata di sufficienti parcheggi e di vari servizi (piccolo centro commerciale, fermata autobus, etc....). L'appartamento oggetto di stima è

posto al primo piano, è raggiungibile da una scalea esterna comune che consente l'accesso anche ad appartamenti di altre proprietà ,è costituito da: un ingresso, un ampio locale cucina-soggiorno, uno studio, due camere da letto, un bagno , un piccolo ripostiglio, tre terrazze di cui una che affaccia sul fronte e sul prospetto laterale destro, una sul prospetto sinistro, a servizio di una camera da letto, e, la più ampia, posta sul retro prospetto ;quest'ultima costituisce la copertura di un locale posto al piano terra sempre di proprietà dell'esecutato. L'immobile è collegato con l'appartamento posto al piano terra, anch'esso di proprietà dell'esecutato, tramite una scala a chiocciola interna. L'immobile è dotato di una soffitta comune.

Dati catastali:

Il suddetto immobile è censito al Catasto fabbricati del Comune di Barbara (An):

Foglio 6, Part. 195, Sub.10,Categoria A2, Cl. 2 -Consistenza 7 vani - Siperficie Catastale mq. 160 escluse aree esterne -Rendita € 506,13

Riferisce il perito che negli elaborati grafici presenti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Barbara, non è presente l'ampia terrazza posta sul retro prospetto.

Regolarità Edilizia:

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Presso l'Ufficio tecnico del comune di Barbara è stata reperita la pratica edilizia di seguito riportata:

Nulla Osta per l'esecuzione lavori edili “ Costruzione di un fabbricato di civile abitazione” rilasciata in data 30/04/1973-Autorizzazione Abitabilità del 08/05/1979;

Sono presenti modeste differenze nelle dimensioni dei locali, delle aperture e nella disposizione delle tramezzature.

Cetificazioni energetiche:

Esiste l'APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Stato occupazionale:

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai componenti della sua famiglia (moglie e figli non esegutati).

Stato Conservativo:

L'immobile si trova in buone condizioni di manutenzione

Perti comuni:

L'immobile è dotato di una soffitta comune posta al Piano terzo;

PREZZO BASE DEL LOTTO: € 114.400,00 (centoquattordicimilaquattrocento/00)

OFFERTA MINIMA: € 85.800,00 (ottantacinquemilaottocento/00)

pari al 75% del prezzo Base

RILANCI non potranno essere inferiori ad € 2000 (duemila)

INIZIO GARA : 31/10/2024 ore 12,45

CAUZIONE : pari al 10% del prezzo offerto

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 immobili saranno posti in vendita **senza incanto ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c. e Vendita Telematica Asincrona.**

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal Legale Rappresentante della società (o altro ente) tramite il modulo web **"Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astegiudiziarie.it/

L'offerta con i documenti allegati dovrà essere depositata entro le **ore 12.00 del 30/10/2024** (giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica), inviandola all'**indirizzo PEC** del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it

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

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

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta, e trasmettere la stessa 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 attesti nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto 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 di acquisto è irrevocabile e dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio,

qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, deve 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 26/02/2015); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del Codice Civile, allegandola all'offerta.

Se l'offerente è un minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

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

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

L'offerta dovrà altresì contenere:

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero del 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;nonchè il termine per il versamento del saldo del 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;

- -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 minorenni, 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 amministratore 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o una 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 deve 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul c/c acceso presso Banca Popolare Bari (Filiale Jesi) – IBAN: IT24P0542420000001000883 intestato alla procedura esecutiva immobiliare n.191/2023; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto da parte dell'offerente.

Il bonifico, con causale “**Proc. Esecutiva n. 191/2023 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 il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DDR 447/2000. Il bollo può essere pagato, sul portale dei servizi telematici all'indirizzo "pst.giustizia.it" tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite bonifico bancario o carta di credito, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" e 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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione. Vedere pagina mancante

Esame delle offerte

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astegiudiziarie.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.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sulle offerte

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista delegato procederà come di seguito:

1. se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

2. se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

2.1. ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

2.2. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso (2.1), il professionista comunicherà le circostanze al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso (2.2), il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo 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 da parte del professionista delegato.

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 naturali a decorrere da Giovedì 31/10/2024 e con scadenza Giovedì 07/Novembre/ 2024 ore 12,00 per quanto riguarda il Lotto Unico

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma www.astetelematiche.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e/o tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite

posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Adempimenti post aggiudicazione

Successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, l'offerente dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta; l'offerente dovrà altresì depositare le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo de D.M. 227/2015.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà:

- a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del prezzo residuo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- a calcolare approssimativamente, in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami

esistenti, nonché per la eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto;

- ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 Dlgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato occupativo dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione;
- ad ogni altro incombente, ai sensi dell'art.164 disp. att. c.p.c., anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene.

L'aggiudicatario dovrà quindi depositare mediante bonifico bancario sul c/c intestato alla 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 stesse 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 e art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015(come indicato gli dallo stesso professionista).

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

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

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

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 prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a “ Procedura Esecutiva Immobiliare n. 191/2023 R.E.”; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutante 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 art. 585 o.3 c.p.c. e 2822 c.c.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 co.5 del D.lgs 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15(quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi ed 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 co. 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 del deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo 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 all'ordinanza di vendita), versando il restante 30% 8 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:

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli art. 17, quinto comma e 40 sesto comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene ***nello stato di fatto e di diritto*** in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio ,quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo

non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2 n. 5 c.p.c., oltre IVA se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la sottoscritta Dott.ssa Serenella Barbaresi - recapito telefonico tel: 0731207340 -mail : serenella.barbaresi@sedatsrl.com .mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail , 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 e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita e alla perizia di stima, nonché del virtual tour 360°,sul sito 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, nonchè sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche;

Jesi, lì 27/08/2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Serenella Barbaresi