

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Vincenzo Galluzzo (C.F. GLLVCN76H04A271A)**, 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 23/04/24 nel procedimento esecutivo **n. 201 R.E. 2023**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **31 ottobre 2024 alle ore 12,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei lotti 1 e 2 tramite la piattaforma www.astetelematiche.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 proprietà (1/1)

* * *

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

LOTTO 1

Piena proprietà di appartamento (contraddistinto come bene 1 in perizia) con garage (contraddistinto come bene 2 in perizia) e magazzino (contraddistinto come bene 3 in perizia), sito in Polverigi (AN), Via Marcilliana n. 97, così identificato al competente catasto fabbricati:

- Foglio 20, Particella 75, Sub 20, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza Vani 8, Superficie Catastale mq. 191, Rendita € 557,77, Piano S1-T-1

- Foglio 20, Particella 75, Sub 218, Categoria C/6, Classe 1, Consistenza mq. 26, Superficie Catastale mq. 29, Rendita € 22,83, Piano S1

- Foglio 20, Particella 75, Sub 19, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza Vani mq. 97, Superficie Catastale mq. 114, Rendita € 90,17, Piano S1.

Il bene identificato al Foglio 20, Particella 75, Sub 17, rappresenta bene comune non censibile ai subalterni 18, 19 e 20.

L'intero edificio e pertinenze confinano con S.P. n. 4 del Vallone, Gentiletti Rosilio ed altri.

L'immobile in oggetto è ubicato in Polverigi (AN), Via Marcilliana n. 97, lungo la S.P. n. 5 del Vallone, dalla quale si accede attraverso un ampio ingresso carrabile lastricato in porfido, realizzato con colonnine e murature in pietra, cancello artistico in ferro battuto e stradina. E' parte di un edificio disposto su tre elevazioni: piano seminterrato, piano terra, piano primo.

L'edificio è derivato dalla ristrutturazione con frazionamento e fusione di un fabbricato a destinazione agricola suddiviso ora in due corpi adiacenti. Il corpo oggetto della presente procedura è posto sul lato nord e contiene tre unità immobiliari: appartamento, magazzino, garage. L'edificio è contornato da ampi spazi, facilmente accessibili e carrabili, che costituiscono beni comuni non censibili alle tre u.i..

L'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. E' posto in aperta e panoramica area di campagna a circa 2 Km dal centro di Polverigi.

Il garage è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso dal lato est. E' facilmente accessibile da ogni mezzo attraverso il passo carraio posto lungo la S.P. n. 4 del Vallone e la corte (Bene comune non censibile).

Il locale deposito è posto al piano seminterrato del fabbricato con accesso sul lato est costituito da una ampia porta-finestra in legno.

Come da indicazione in perizia, l'Esperto Stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c. comma 2 risulta completa.

In relazione alla situazione urbanistica, l'area ricade in Zona omogenea E (zone agricole) normate dall'art. 36 e 47 delle NTA del PRG del Comune di Polverigi. In piccola parte ricade nella Zona di protezione stradale della S.P. n. 4.

Da un punto di vista della regolarità edilizia si rileva che la costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Il fabbricato originario è stato realizzato a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Concessione n. 15/1982 del 26/07/1982 a nome XXXX per lavori di "costruzione di casa colonica per abitazione" e successiva Autorizzazione di Variante del 1988 (Prat. edilizia n. 32/1988);
- Abitabilità rilasciata in data 27/06/1990 prot. n. 609;
- D.I.A. n. 40/2007 (prot. n. 2917 del 02/05/2007) sempre a nome di XXXX "Ristrutturazione di porzione di edificio residenziale";
- D.I.A. n. 73/2008 (prot. n. 4229 del 02/07/2008) - variante alla precedente a nome di XXXX per due nuove aperture al P1 e la recinzione;
- Concessione per accesso stradale da S.P. n. 4 del Vallone con prot. n. 32653 del 14/04/2008 rilasciata da Provincia di Ancona;
- S.C.I.A. n. 77/2011 (prot. n. 3547 del 13/06/2011) a nome di XXXX per realizzazione manutenzione straordinaria delle facciate e parziale coibentazione del manto di copertura dell'edificio;
- S.C.I.A. n. 108/2012 (prot. n. 4348 del 08/08/2012) a nome di XXX per realizzazione variante opere non ultimate nei termini delle precedenti D.I.A. n. 40/2007 e D.I.A. n. 73/2008;
- progetto strutturale regolarmente depositato presso il Genio civile di Ancona ed assunto agli atti con prot. n. 84/83 del 03/02/83;
- certificato di collaudo statico assunto agli atti con prot. n. 84/83 del 05/02/85;
- progetto delle opere strutturali di cui alla D.I.A. n. 40/2007 e D.I.A. n. 73/2008 depositato con n. 2397/07 del 12/12/2007;
- dichiarazione nel documento di richiesta di agibilità da parte del Geom. XXXX, in qualità di progettista e D.L.: tipologia di intervento non soggetto a rilascio del Certificato di collaudo statico.

Gli impianti idrico ed elettrico sono conformi alla normativa, per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria a gas metano di rete non è stato possibile recuperare la documentazione.

Sono state riscontrate le seguenti difformità:

- al piano terra: la cucina è ora occupata da un tinello; non è presente la porta scorrevole che collega il vano con il soggiorno essendo montata solo l'intelaiatura; la camera è ora occupata da uno studio;

- piano primo: n. 3 vani destinati a soffitta sono utilizzati come camere da letto; il locale indicato come lavatoio è trasformato in bagno con tutti gli accessori; il locale indicato come wc è trasformato in bagno con tutti gli accessori.

Risulta necessario riportare tutti i vani agli usi consentiti e risultanti dai progetti assentiti ed indicati nelle planimetrie catastali allegate; si evidenzia che i tre vani del piano primo utilizzati come stanze debbono essere destinati esclusivamente a soffitte non avendo in particolare i requisiti di vani abitabili, causa altezze medie inferiori ai ml. 2,40 e dei parametri aeroilluminanti richiesti dalla normativa.

Per quanto riguarda il magazzino, il locale è utilizzato come cucina e soggiorno in difformità, con necessità di riportare tutti i vani agli usi consentiti e risultanti dai progetti assentiti ed indicati nelle planimetrie catastali allegate.

Il locale ad esso interno destinato a wc-lavatoio non è ancora completato, si presenta al grezzo e in condizioni di abbandono; necessario presentare una SCIA per il completamento dei lavori.

Nessuna difformità circa il garage.

Non è presente l'APE, attestato di prestazione energetica; è necessaria la redazione del libretto di impianto tramite un idraulico.

Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri.

L'intera proprietà del lotto (1/1) è di titolarità del debitore esecutato e la titolarità catastale corrisponde a quella reale.

Valore di stima

Valore di stima lotto 1: € 291.457,10 (euro duecentonovantunomilaquattrocentocinquantesette//10)

Stato di occupazione

L'immobile allo stato risulta occupato e legittimamente detenuto dall'ex coniuge del debitore esecutato, unitamente ai due figli avuti in costanza di matrimonio, in virtù da ultimo della sentenza n. 1176/20 del Tribunale di Ancona e in precedenza da verbale di comparizione giudiziale emesso dal Tribunale di Ancona il 27/09/12 repertorio n. 4858, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona il 17/01/13 al n. 415 quale diritto di abitazione gravante sui beni del presente lotto.

Descrizione specifica bene 1 - appartamento

L'appartamento è posto al piano terra e al piano primo del corpo nord. Con riferimento al progetto assentito al piano terra sono disposti ingresso, ampio salone, cucina, camera, portico, balconi mentre il piano primo è destinato a soffitte, lavatoio, wc, sottotetti.

L'ingresso avviene dal fronte principale attraverso un ampio portico. Il collegamento di tutti i piani avviene attraverso una comoda e pregevole scala in marmo e balaustre in artistico ferro battuto. E'

presente un marciapiede esterno che circonda l'edificio e attraverso scalette collega la quota del Piano Terra con quella inferiore del Piano Seminterrato.

Le altezze valgono ml. 2,85 al piano terra, al piano primo sono variabili da $H_{max} = 2,95$ ml. a $h_{min} = 1,45$ ml. fino ad $h_{min} = 0,45$ ml. nei sottotetti. Al Piano Terra sono presenti ampi balconi posti sul lato est e nord dotati di balaustre in ferro battuto. Si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione.

La struttura portante è in c.a., solai di piano e di copertura in latero-cemento, i divisori interni in laterizi forati. La copertura è a due falde inclinate. Le pareti risultano intonacate con rifinitura a fino. I pavimenti del piano terra sono in parquet riquadrato con pietra nel salone, in grès negli altri ambienti, al piano primo prevalgono i parquet. Il bagno del piano terra presenta ampi rivestimenti e pavimenti in effetto marmo, i bagni al piano primo presentano rivestimenti i pavimenti sono in maiolica. I bagni sono dotati di tutti gli accessori.

Le porte interne sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno muniti di vetro-camera. All'esterno le pareti intonacate e tinteggiate a pastello, il porticato ed il contesto panoramico ne fanno un complesso di pregio. L'impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori, è alimentato con gas metano di rete con caldaia posta sul balcone est. Gli impianti sono realizzati secondo le recenti norme di buona tecnica. Il fabbricato si presenta in buone condizioni di conservazione. Non sono presenti lesioni che possano rilevare la presenza di cedimenti in fondazione o carenze strutturali.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto ma non allo stato dei luoghi a causa delle numerose difformità edilizie riscontrate (pagg. 3-4).

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale.

Descrizione specifica bene 2 - garage

Il garage possiede caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'intero edificio ed indicate nel paragrafo relativo al Bene n. 1 – Appartamento.

Le strutture portanti sono in c.a., il solaio in latero-cemento, i divisori in laterizi forati; presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate; una porta interna, posta sul retro, mette in comunicazione con il vano scala che collega tutti i piani; le dimensioni in pianta valgono 4,40 x 5,80 ml. per una altezza $H = 2,90$ ml.; presente una porta metallica basculante di dimensioni 2,40 x 2,50 ml. (non in buone condizioni di manutenzione); sussiste impianto elettrico. Sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto e allo stato dei luoghi.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale.

Descrizione specifica bene 3 - appartamento

Il locale possiede caratteristiche costruttive uguali a quelle dell'intero edificio ed indicate nei paragrafi relativi ai beni precedenti; le strutture portanti sono in c.a., il solaio in latero-cemento, i divisori in laterizi forati; presenta pavimentazione in piastrelle di grès, le pareti sono intonacate e tinteggiate; c'è comunicazione con il vano scala attraverso il quale si possono raggiungere i piani superiori; occupa per intero il piano seminterrato ad eccezione del garage; presenta una forma ad L ed è suddiviso internamente con un locale destinato a wc-lavatoio. Gli ingombri max valgono 9,75 x 13,75 ml., l'altezza è di 2,90 ml.

Non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale attuale è rispondente allo stato di progetto ma non allo stato dei luoghi a causa delle numerose difformità edilizie riscontrate (pag. 3-4).

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale.

Disponibilità del bene: occupato giusta verbale di separazione dei coniugi trascritto anteriormente al pignoramento.

Valore di stima: € 291.457,10 (euro duecentonovantunomilaquattrocentocinquantasette//10)

Prezzo base: € 291.458,00 (euro duecentonovantunomilaquattrocentocinquantotto//00)

Offerta minima: € 218.594,00 (euro duecentodiciottomilacinquecentonovantaquattro//00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: [€ 3.000,00 (euro tremila//00)

Regime fiscale: la vendita del bene non è soggetta ad IVA

Inizio gara: 31/10/24 ore 12,00.

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.

Si specifica che la vendita non è soggetta ad IVA.

* * *

LOTTO 2

Piena proprietà di terreno ubicato a Polverigi (AN) - Via Marcilliana n. 97, così identificato al competente catasto terreni:

- Foglio 20, Particella 114, Qualità Vigneto, Classe 1, Superficie mq. 4.900, Reddito dominicale € 32,90, Reddito Agrario, € 29,10

Il terreno confina con le seguenti proprietà: Venanzoni Marco Claudio (corte, sub 17) Alberto e Capitani Marisa, Eredi Polverini, Carridoro Giuliano.

Come da indicazione in perizia, l'Esperto Stimatore attesta che la documentazione ex art. 567 c.p.c, comma 2 risulta completa.

In relazione alla situazione urbanistica, l'area ha la seguente destinazione urbanistica: Zone E - Zone agricole normali (art. 30); ricade nell'azonamento "MUCCIOLINA" ed in parte nel SOTTOSISTEMA GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICO "Crinali e versanti" (art. 47 NTA del PRG) con ambito di tutela del 1° livello; l'area ricade nel SOTTOSISTEMA STORICO- CULTURALE (art. 51); l'area non ricade nel "INDIVIDUAZIONE DEI VINCOLI EX D.LGS N.42/2004"; l'area in parte ricade nelle "AREE DEL PAI E VINCOLI DI CARATTERE GENERALE".

L'appezzamento di piccola estensione ha forma rettangolare allungata con buona esposizione verso sud-est ad una altezza media di circa 200 mt. s.l.m.; è posto in deciso pendio in zona collinare di buona fertilità e facilità di accesso; il terreno è allo stato incolto da molto tempo invaso da vegetazione spontanea ed infestante, piante arbustive, cespugli di alberi secchi, piante di rovo; Alcune essenze quali olmi campestri raggiungono discrete altezze.

Non sussiste corrispondenza catastale. La qualità di coltura indicata a vigneto non corrisponde a quella esistente di terreno incolto; necessario aggiornare il Catasto Terreni a mezzo Dichiarazione di variazione di coltura.

L'intera proprietà del lotto (1/1) è di titolarità del debitore esecutato e la titolarità catastale corrisponde a quella reale.

Valore di stima

Valore di stima lotto 1: € 11.760,00 (euro undicimilasettecentosessanta//00)

Stato di occupazione

L'immobile allo stato non risulta occupato.

Per una maggiore descrizione dei luoghi si rimanda alla perizia di stima dell'Esperto nominato dal Tribunale.

Disponibilità del bene: libero

Valore di stima: € 11.760,00 (euro undicimilasettecentosessanta//00)

Prezzo base: € 11.760,00 (euro undicimilasettecentosessanta//00)

Offerta minima: € 8.820,00 (euro ottomilaottocantoveinti//00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: [€ 1.000,00 (euro mille//00)

Regime fiscale: la vendita del bene non è soggetta ad IVA

Inizio gara: 31/10/24 ore 12,00.

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.

Si specifica che la vendita non è soggetta ad IVA.

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/
www.spazioaste.it](http://www.astetelematiche.it/www.spazioaste.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 30 ottobre 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. 201 R.E. 2023 al seguente IBAN: **IT19E0103002600000001708571** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, **con causale "Proc. Esecutiva n. 201/2023 R.G.E., LOTTO (...) - 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.astetelematiche.it/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.astetelematiche.it/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 giorno 31/10/2024 al giorno 07/11/2024** (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara), **ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità 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, 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), nella misura forfetaria del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione dell'eventuale residuo.

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. 201/2023"; 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 precedente 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 sottoscritto Avv. Vincenzo Galluzzo domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Viale della Vittoria n. 10 (Tel: 071/206962 – Mail: studiobelemi.aste@libero.it), oppure 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 SPORTELLINO 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, li 3 settembre 2024

Il Professionista Delegato, Avv. Vincenzo Galluzzo