

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto avv. **Leonardo Befera**, C.F. BFRLRD76C13A366V, con studio a Jesi, via N. Sauro n. 3, professionista delegato alla vendita dalla Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, ex art. 591 bis c.p.c., il 02.10.2024, nella procedura esecutiva n. **189/2023 R.ES.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il **04.02.2025**, alle ore **09:45**, procederà alla vendita telematica asincrona, tramite la piattaforma **www.spazioaste.it**, dei beni immobili sotto indicati, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare ex art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., e D.M. Giustizia del 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, con tutte le eventuali pertinenze, anche in riferimento alla L. n. 47/85 e al 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, o di oneri di qualsiasi genere (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), anche se occulti e 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 artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della L. n. 47 del 28.02.1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

LOTTO UNICO

Descrizione

Piena proprietà di una villetta monofamiliare ubicata a Falconara Marittima (AN), via Guglielmo Marconi n. 68, censita al catasto fabbricati al foglio 4, part. 761, sub. 2, cat. A3, classe 1, vani 7,5, mq. 105, rendita 484,18 €, piani T-1. Superficie convenzionale: 254 mq.

L'unità immobiliare è in ottimo stato di conservazione, con livello molto alto di finiture.

L'ingresso si apre verso un disimpegno, con attiguo bagno, e un'ampia zona giorno con un sopralco in metallo, attraverso il quale si accede a un terrazzo. Dal soggiorno, attraverso una scalinata a vista, si accede a un altro ambiente giorno dislocato a una quota di calpestio inferiore (in progetto definita "zona tv") e a un locale "tecnico".

Dalla zona giorno, attraverso un'ampia porta finestra, si ha accesso a una corte interna su più livelli, sul più alto dei quali si trova una vasca idromassaggio esterna, raggiungibile anche dalla camera da letto.

La zona notte è composta da una camera e un bagno e vi si accede attraverso una rampa, dislocata a un livello superiore.

Non sono presenti parti comuni con altri immobili. Nessun posto auto a uso esclusivo, ma buona disponibilità di parcheggi pubblici a pagamento in zona.

Non sono presenti vincoli o oneri condominiali.

Regolarità urbanistica e certificazione energetica:

Non c'è corrispondenza catastale. Il procedimento abilitativo urbanistico edilizio non risulta concluso e la planimetria catastale non risulta aggiornata.

Il procedimento volto a ottenere il permesso a costruire non è stato chiuso con la presentazione della comunicazione di fine lavori e la conseguente segnalazione certificata di agibilità. Non è stata saldata la quota del costo di costruzione di € 4.003,71; tale pagamento dovrà essere effettuato prima della presentazione della comunicazione di fine lavori e della segnalazione certificata di agibilità.

La costruzione è antecedente all'01.09.1967. L'immobile è regolare per la L. n. 47/1985 ma non risulta agibile. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri, né diritti demaniali o usi civici.

E' disponibile l'attestato di prestazione energetica e la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, idrico e termico.

Stato di occupazione:

L'immobile è occupato dall'esecutata e dal coniuge.

Ulteriori informazioni sono disponibili nella relazione di stima depositata in atti e pubblicata nel portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, Legge 28 febbraio 1985, n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. In difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 495.876,00 (quattrocentonovantacinquemilaottocentosestantasei/00).

Offerta minima: € 371.907,00 (trecentosettantunomilanovecentosette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

In fase di presentazione dell'offerta, e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente 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.spazioaste.it**.

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

Le offerte di acquisto, con i documenti allegati, dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12.00 del 03.02.2025** (giorno antecedente a quello di vendita), 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 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 e 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 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 dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno state eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32/2015).

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

1) Dati identificativi dell'offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio.

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

Qualora l'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 del paese di residenza o analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 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. 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 deve 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.

2) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

3) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

4) il numero o altro dato identificativo del lotto;

5) l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);

6) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

7) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

8) il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);

9) l'importo versato a titolo di cauzione;

10) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

11) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

12) 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;

13) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

1) copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente;

2) la documentazione attestante il versamento della cauzione tramite bonifico bancario sul conto della procedura (contabile di avvenuto pagamento), da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

3) la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "*prima casa*" e/o "*prezzo valore*"), salva la facoltà di depositarla successivamente, entro 10 giorni dall'aggiudicazione;

4) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni: copia del documento d'identità e del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

5) se l'offerente è minorenne: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare, copia 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 del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

6) se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno: copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

7) se l'offerente è una società o persona giuridica: copia del documento da cui risultino i poteri (ad esempio, certificato del registro delle imprese), ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

8) 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 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 di seguito meglio 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 intestato alla **Procedura Esecutiva n. 189/2023 R.G.E.**, al seguente **IBAN: IT94B0103021200000001014849**. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario, *ex art. 587 c.p.c.*

Il bonifico, con **causale "Proc. Esecutiva n. 189/2023 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 dell'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

L'offerente dovrà pagare il 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>, 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 <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.

ESAME DELLE OFFERTE - GARA TRA GLI OFFERENTI - AGGIUDICAZIONE

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali e 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.

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 modalità asincrona, sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara 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 04.02.2025 alle ore 12:00 dell'11.02.2025.

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 rilanci; e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Il giorno della 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, **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 di cauzione prestata: minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del prezzo: priorità temporale nel deposito dell'offerta.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro 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 poste a suo carico nella misura prevista dalla legge, oltre alla quota di compenso spettante al professionista delegato, ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 (come indicategli dallo stesso professionista), e I.V.A. se dovuta.

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.

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 aggiudicato**.

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. 189/2023 R.G.E.*", o mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

L'emissione del **decreto di trasferimento** dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula e all'erogazione del finanziamento ipotecario, ex 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, D.lgs. 385/93, 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 o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto corrente dallo stesso indicato al delegato prima della vendita), ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. 385/93, 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, o il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato in ossequio alla ordinanza di vendita.

Il restante 30% del saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, comma 7°, DM 227/2015, dovrà essere versato sul conto corrente bancario intestato alla procedura.

Del versamento effettuato in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

INFORMAZIONI E PUBBLICITA'

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto delegato alle vendite e custode, con studio a Jesi (AN), via N. Sauro n. 3 – tel: 0731 208330, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Corso Mazzini n. 95) è presente uno **sportello informativo e di assistenza completa per la partecipazione alle vendite telematiche**, contattabile all'indirizzo mail: *staff.ancona@astegiudiziarie.it*.

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

- mail: *info@astalegale.net*; telefono: 02 80030070.

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 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 della perizia di stima 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 perizia di stima sul portale *legalmente.net*, nonché pubblicazione sul sito *www.messaggero.it* e *www.corriereadriatico.it* di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Jesi, 27.11.2024

Il professionista delegato
avv. Leonardo Befera