

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Paolo Borocci**, 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 15/2/2024 nel procedimento esecutivo **RGE n. 9/2023**, a cui è riunito il procedimento esecutivo RGE 66/2023 a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **22 Agosto 2024 alle ore 11:30** si procederà, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, all'esperimento per la vendita in modalità asincrona della **PIENA PROPRIETÀ del LOTTO UNICO** meglio descritto 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, delle 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.

Il bene oggetto della stima è il seguente:

- Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2;
- posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1

Identificati al Catasto Fabbricati:

Fg. 20, Part. 278, Sub. 5, Categoria A/2 appartamento

Fg. 20, Part. 278, Sub. 16, Categoria C/6 posto auto

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

NORMATIVA URBANISTICA:

APPARTAMENTO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).
2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.
3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:

Uf = 1,00 m²/m²

H = m 15,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

A.U.S. = 9 m² /30 m² di SUL residenziale = 12 m² /25 m² di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria S.U.A. = Non inferiore a 52 m², fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art. 32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

POSTO AUTO

L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, nell'ambito del Piano Regolatore Generale del Comune di Senigallia (AN), ricade in zona B1 le cui norme tecniche di attuazione sono le seguenti.

ART. 16/1 - ZONA B1 - A VOCAZIONE TURISTICA DELLA FASCIA COSTIERA

Le zone B1 sono localizzate lungo la fascia costiera, per le quali il PRG auspica e promuove la destinazione d'uso turistico ricettiva.

1) DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle turistico-ricettive, la residenza e quelle compatibili con la funzione residenziale e turistica (cfr. art. 16 c.6).

2. Per le strutture ricettive alberghiere di cui all'art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i. che usufruiscono delle deroghe agli indici di zona, è fatto obbligo il vincolo permanente di destinazione d'uso alberghiera.

3. Nelle unità immobiliari prospicienti il Lungomare non sono ammesse nuove superfici a destinazione residenziale al piano terra.

2) PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

UF = 0,50 m²/m²

H = m 9,70

Per le nuove strutture ricettive alberghiere (art. 10 della L.R. 11.07.2006 n. 9 – e s.m.i.) valgono i seguenti parametri in deroga a quelli di zona:

Uf = 1,00 m²/m²

H = m 15,70

DC = m 5

DF = m 10

DS = m 5 (cfr art. 13 c.11)

P = 2

A.U.S. = 9 m2 /30 m2 di SUL residenziale = 12 m2 /25 m2 di SUL destinata ad attività ricettive, commerciali, terziarie;

Percentuale di terreno permeabile non inferiore al 40% della Superficie fondiaria S.U.A. = Non inferiore a 52 m2, fatte salve le deroghe di cui all'art.10 c.8.

Limitazione tipologica: divieto di realizzazione degli interrati per immobili ricadenti entro l'ambito dell'art.32/ter (cfr. art. 32/ter "Misure integrative per la mitigazione del rischio idro-geologico").

3) MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento: edilizio: diretto

Livello intervento: fino alla nuova costruzione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

APPARTAMENTO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto esecuzione immobiliare è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 151 del 29/10/1973 per "Costruzione fabbricato civile abitazione".
- Licenza Edilizia n. 74 del 27/03/1974 per "Sopraelevazione fabbricato civile abitazione.
- Variante n. 10430 del 11/06/1974. N.B.: la documentazione di detta Variante non è stata possibile reperire presso il Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente in archivio.

Richiesta del permesso di Abitabilità n. 14 del 28/02/1975 prot. n. 3769 riferita alla Licenza Edilizia n. 151/73, Licenza Edilizia n. 74/1974 e alla Variante n. 10430 del 11/06/1974 a seguito di ultimazione lavori del 31/01/1975.

L'Abitabilità di cui sopra non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente agli atti dell'archivio comunale, ma all'interno della richiesta, in data 19/05/1975, il Tecnico Comunale dichiara di aver effettuato sopralluogo dell'immobile oggetto dell'istanza di Abitabilità ed eseguite le opportune verifiche e riscontra la sua conformità alle licenze edilizie e alla Variante approvate.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

POSTO AUTO

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'immobile oggetto esecuzione immobiliare è stato interessato dai seguenti atti edilizi abilitativi:

- Licenza Edilizia n. 151 del 29/10/1973 per "Costruzione fabbricato civile abitazione".
- Licenza Edilizia n. 74 del 27/03/1974 per "Sopraelevazione fabbricato civile abitazione.
- Variante n. 10430 del 11/06/1974. N.B.: la documentazione di detta Variante non è stata possibile reperire presso il Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente in archivio.

Richiesta del permesso di Abitabilità n. 14 del 28/02/1975 prot. n. 3769 riferita alla Licenza Edilizia n. 151/73,

Licenza Edilizia n. 74/1974 e alla Variante n. 10430 del 11/06/1974 a seguito di ultimazione lavori del 31/01/1975.

L'Abitabilità di cui sopra non risulta essere stata rilasciata dal Comune di Senigallia (AN) in quanto non presente agli atti dell'archivio comunale, ma all'interno della richiesta, in data 19/05/1975, il Tecnico Comunale dichiara di aver effettuato sopralluogo dell'immobile oggetto dell'istanza di Abitabilità ed eseguite le opportune verifiche e riscontra la sua conformità alle licenze edilizie e alla Variante approvate.

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ

- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto al progetto approvato e alle successive varianti in corso d'opera, nonché alla dichiarazione di conformità rilasciata dal Tecnico del Comune di Senigallia (AN) redatta successivamente all'ultimazione dei lavori e a seguito del sopralluogo eseguito dal C.T.U. presso gli immobili oggetto di pignoramento, lo stesso dichiara la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e quanto allegato negli atti edilizi abilitativi.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali come specificato nella perizia redatta dal CTU alla quale si rimanda.

CORRISPONDENZA CATASTALE

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

Il CTU fa presente che tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata presso l'Agenzia delle Entrate -Territorio dell'unità immobiliare esecutata c'è corrispondenza; ciò che invece

differisce, è l'identificazione del piano presente in visura, che rispetto al reale (piano secondo), riporta piano terra.

Errore correggibile presentando in carta semplice all'Agenzia delle Entrate - Territorio - Ufficio Provinciale di Ancona, istanza di variazione con allegata la planimetria catastale in atti.

STATO CONSERVATIVO

APPARTAMENTO

All'attualità l'unità immobiliare al piano secondo destinata ad abitazione si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e oltre alle normali opere di ordinaria manutenzione non si segnalano interventi urgenti da eseguire.

Anche il locale cantina al piano interrato dello stabile si presenta in normali condizioni di manutenzione per la destinazione per cui deve essere utilizzata e, anche in questo caso non si richiedono interventi urgenti di manutenzione.

POSTO AUTO

All'attualità l'unità immobiliare al piano interrato destinata a posto auto si trova in normali condizioni di manutenzione rispetto all'epoca della costruzione e non si segnalano interventi urgenti da eseguire.

Si precisa che essendo un posto auto non è delimitato da muri, ma è delimitato a terra da strisce di pittura di colore bianco che circondano la proprietà immobiliare pignorata.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

APPARTAMENTO

L'unità immobiliare a destinazione abitativa (piano secondo) e il locale accessorio a uso cantina (piano interrato), fanno parte di un edificio plurifamiliare con struttura portante che, da quanto potuto verificare in Loco ed in assenza di sondaggi invasivi, risulta essere in cemento armato.

L'edificio nel suo complesso si sviluppa su cinque piani fuori terra e uno interrato.

Gli orizzontamenti sono in latero cemento; le fondazioni, anch'esse in cemento armato, per il tipo di edificio, si presume siano di tipo continuo.

Le facciate della palazzina risultano intonacate e tinteggiate e allo stato attuale in buono stato di conservazione, il tetto è con struttura piana con terrazza praticabile protetta da guina impermeabile a vista; circonda l'edificio la corte condominiale dello stesso fabbricato.

L'appartamento presenta tutta la pavimentazione, anche se di diversa architettura, in monocottura e rivestimenti nella cucina, lato cottura, e nel bagno in ceramica; mentre i balconi hanno pavimentazione in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti risultano intonacati e tinteggiati. Le finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono in legno, le soglie di finestre e porte-finestre in marmo e i battiscopa interni in legno.

Sono presenti e funzionanti gli impianti: elettrico, idrico e fognario. Il riscaldamento è garantito da caldaia a gas metano posta all'interno della cucina. L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 3,00. La cantina al piano interrato presenta pavimentazione in calcestruzzo, pareti intonacate e soffitto solamente tinteggiato.

Non sono presenti infissi di finestre in quanto locale completamente interrato.

La porta d'accesso è in ferro ed è presente solamente l'impianto elettrico.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo delle strutture del fabbricato e delle finiture risulta in buono stato di conservazione.

All'interno della palazzina è presente e funzionante impianto di ascensore ad uso condominiale, che collega tutti i piani dello stabile.

POSTO AUTO

Il posto auto, delimitato in loco da strisce orizzontali pitturate di colore bianco, è a confine con altri posti auto intestate a ditte catastali diverse.

Si presenta con pavimentazione in battuto di calcestruzzo e parete frontale controterra di delimitazione del fabbricato intonacata; il soffitto è in parte solamente tinteggiato e in parte con struttura di cemento armato a faccia-vista.

Non sono presenti infissi, se non solamente la serranda condominiale con struttura in ferro d'accesso all'intero del piano interrato.

È presente solamente l'impianto elettrico d'illuminazione comune a tutto il piano interrato.

L'altezza utile da pavimento a soffitto è di ml 2,50.

Dal sopralluogo effettuato lo stato conservativo delle strutture del fabbricato e delle finiture risulta in buono stato di conservazione.

All'interno della palazzina è presente e funzionante impianto di ascensore ad uso condominiale, che collega tutti i piani dello stabile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile alla procedura.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 01/02/2013
- Scadenza contratto: 29/02/2024

Si fa presente che su richiesta del Custode Giudiziario, autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, il Tribunale di Ancona ha convalidato l'intimata licenza per finita locazione al 29.02.2024 per il suindicato immobile sito a Senigallia (AN) Fraz. Marzocca, in S.S. Adriatica Sud n. 227 concesso in locazione con contratto del 28.01.2013 registrato il 01.02.2013 ed ha fissato per

l'esecuzione del rilascio, in caso di mancata riconsegna dell'immobile alla suindicata scadenza, la data del 07.03.2024.

Tuttavia il Giudice dell'Esecuzione, su richiesta del debitore ed a seguito dell'istanza del Custode Giudiziario, con provvedimento del 20/2/2024 ha sospeso la procedura di rilascio di tale immobile sino alla emissione del decreto di trasferimento conseguente alle operazioni di vendita lasciandovi all'interno l'attuale inquilino dietro versamento da parte di costui di un'indennità pari all'attuale canone di locazione dallo stesso versato.

Per ogni migliore precisazione e comprensione si rimanda alla perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, comunque allegata al presente bando.

INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA, SUDDIVISO IN UN LOTTO UNICO E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO

- 1) Appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1-2
 - 2) Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1
- Identificati al Catasto Fabbricati di detto Comune come dettagliato di seguito:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	RENDITA	PIANO
20	278	5	A/2		S1-2
20	278	16	C/6		S1.

- 1) Trattasi di un appartamento sito all'interno di un edificio plurifamiliare ubicato lungo la Strada Statale 16 Adriatica Sud, in Frazione Marzocca di Senigallia (AN) al civ. 227. L'edificio si sviluppa su cinque piani fuori terra e un piano interrato. L'unità abitativa eseguita è collocata al piano secondo, mentre al piano interrato è presente la cantina, che rappresenta accessorio dell'appartamento stesso. L'intero edificio è ubicato lungo la direttrice di collegamento tra il Comune di Senigallia (AN) e il Comune di Falconara Marittima (AN), in Frazione Marzocca di Senigallia. La palazzina è intonacata e tinteggiata, la copertura è a terrazzo piano con guaina impermeabile a vista; circonda l'edificio una corte privata esclusiva della palazzina stessa delimitata da una recinzione in ferro e gli accessi sono garantiti da un accesso pedonale costituito da un cancelletto, anch'esso in ferro e da un accesso carrabile costituito da sbarra metallica elettrica. L'appartamento al piano secondo è costituito da ingresso, cucina e soggiorno nella zona giorno e da un disimpegno, n.2 camere e un bagno nella zona notte, oltre a n.4 balconi da cui si accede rispettivamente dalla cucina, dal soggiorno e dalla camera da letto più grande. La consistenza dell'unità immobiliare comprende anche un locale cantina sito al

piano interrato della palazzina da cui si accede tramite il vano scala e un corridoio condominiale. Tutte le stanze dell'appartamento hanno pavimentazione in piastrelle monocottura, ma di diversa caratteristica architettonica; nella cucina e nel bagno sono presenti anche i rivestimenti realizzati con piastrelle di ceramica. I balconi invece, sono caratterizzati da pavimenti in piastrelle di cotto. Le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi di finestre sono in legno con vetro singolo e protette da avvolgibili in plastica, le porte interne sono anch'esse in legno, le soglie dei davanzali delle finestre e delle porte-finestre sono in marmo e i battiscopa in legno. Presenti l'impianto elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento autonomo garantito da caldaia a gas metano posta all'interno dell'unità abitativa. La cantina è caratterizzata da pavimento in battuto di cemento, pareti perimetrali con solo intonaco e soffitto con sola tinteggiatura. La porta d'accesso è in ferro ed è presente all'interno del locale solamente l'impianto elettrico d'illuminazione. Non sono presenti infissi di finestre o similari. L'altezza utile da pavimento a soffitto dell'appartamento è pari ml 3,00; mentre dell'accessorio cantina al piano interrato è pari a ml 2,30.

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

- 2) Posto auto ubicato a Senigallia (AN) - STRADA STATALE 16 ADRIATICA SUD, 227, piano S1 Trattasi di posto auto sito al piano interrato della stessa palazzina plurifamiliare ubicata in Frazione Marzocca di Senigallia (AN), Strada Statale 16 Adriatica Sud n.227. Il posto auto esecutato è collocato al piano interrato della palazzina da cui si accede dall'interno del cortile privato mezzo rampa di accesso e serranda automatica in ferro. E' delimitato da strisce orizzontali di colore bianco. La pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti perimetrali, non solo del posto auto, ma di tutto il locale garage, sono solamente intonacate. E' presente esclusivamente l'impianto elettrico condominiale. L'altezza utile da pavimento a soffitto del locale garage e di conseguenza anche del posto auto esecutato è pari a ml 2,40.

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

Prezzo base: € 82.170,00 (Euro ottantadue mila centosettanta/ 00),

Offerta minima: € 61.627,50 (Euro sessantuno mila seicentoventisette/ 50), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Orario di apertura della busta: 22 Agosto 2024 alle ore 10:00

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.

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 21 Agosto 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 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 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. 9 R.E. 2023 al seguente **IBAN: IT 02 E 01030 02600 000001657273**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 9/2023 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del D.P.R. 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.

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, 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, dalle ore 10:00 del 22 AGOSTO 2024 alle ore 12:00 del 29 AGOSTO 2024.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;

- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

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

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita.

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

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge oltre IVA se dovuta; 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. 9/2023 Lotto n."; 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 **Custode, Avv. Manuela Catani**, domiciliata presso il proprio studio in JESI (AN) – Galleria della Sima, 43– Tel: 0731.648378 – *Mail*: manu.catani@libero.it – mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista **Delegato, Avv. Paolo Borocci**, domiciliato presso il proprio studio in Corso Garibaldi n. 136 -Ancona - tel: 071/2070981 *Mail*: pborocci@gmail.com

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile 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 e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it nonché sul sito web del Tribunale www.tribunale.ancona.giustizia.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, dell'ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net;
- 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, lì 27.05.2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Paolo Borocci