

# **TRIBUNALE DI ANCONA**

## **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Giorgio Pierucci C.F. PRCGRG73S02I608U, professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, Maria Letizia Mantovani, del Tribunale di Ancona *ex art. 591 bis c.p.c.* in data 10.5.2023 nel procedimento esecutivo n. **R.E. 211/2022** a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **17 ottobre 2024** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. **rispettivamente alle ore:**

- **10:30 per il lotto 1**
- **11:00 per il lotto 2**

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

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

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

L'immobile 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 1**

Diritti di piena proprietà (1/1) di un negozio sito a Jesi (AN) in Via Mura Occidentali n. 47 censito al N.C.E.U. del Comune di Jesi (AN) al foglio 66 – part. 327 – sub.9 – cat. C1, classe 4, consistenza 25, superficie catastale 25 mq – rendita catastale 235,50, piani T-S1. Negozio disposto su due livelli con vetrina/ingresso su quota piano stradale. All'interno del locale al piano terra vi è una zona di vendita ed un laboratorio. Attraverso una scala interna si accede al piano interrato con una piccola superficie di sgombero, antibagno, bagno e ulteriore locale destinato a magazzino.

#### **Situazione urbanistica e catastale:**

Il piano regolatore inquadra l'edificio in area TE1.3 città storica, zona borghi adp edilizia cresciuta lungo le direttive storiche. L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è antecedente al 1.9.1967. L'immobile risulta agibile. In data 30.3.2005 è stata presentata D.I.A. prot. N. 11004 del 1.4.2005, prat. 207/2005. In data 19.7.2005 è stato presentato certificato di collaudo D.I.A. del 6.6.2005 ai sensi dell'art 23 c. 7 del D.P.R. 380/2001, prot. 24826 del 23.7.2005. In data 23.4.1987 è stata autorizzata dal Comune di Jesi la variazione d'uso del locale cantina a magazzino con concessione edilizia n. 87022/1. In data 17.9.1987 è stata autorizzata dal Comune di Jesi la sostituzione della vetrata con concessione edilizia n. 87059/2 (poi sostituita con prat. 207/2005). In data 11.12.1989 sono state autorizzate dal Comune di Jesi modificazioni interne con concessione edilizia n. 89067/20 (poi modificate con prat. 207/2005)

Sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale. La quota interna indicata nella planimetria catastale al piano terra non corrisponde a quella dell'immobile per la realizzazione di un controsoffitto a quota ml. 3,00 nella porzione di fabbricato destinata a vendita forzata. La difformità è da regolarizzare.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- esiste il certificato energetico dell'immobile /APE
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

#### **Vincoli ed oneri condominiali.**

Si evidenzia una servitù perpetua costituita con atto del Notaio Marcello Pane di Jesi del 6.12.1988, n. rep. 17922, trascritto in data 3.1.1989 al n. 86 R.P. avente ad oggetto il mantenimento in adiacenza al muro perimetrale posteriore del fabbricato di una canna fumaria realizzata da altri condomini.

Non è costituito il condominio. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

**Formalità pregiudizievoli.**

- ipoteca volontaria (iscrizione) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ad Ancona in data 2.2.2009, r.p. 370, r.g. 2032, quota 1/1, importo € 320.000,00, a favore di Banca delle Marche S.p.a., capitale € 160.000,00, interessi annui 5,654%, durata anni 20, notaio rogante Federica Carbone, data atto 30.1.2009 n. rep. 44416, n. racc. 6233;
- pignoramento, (trascrizione) derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario del tribunale di Ancona del 12.8.2022, n. 3348, trascritto ad Ancona in data 21.10.2022, r.p. 17203, r.g. 26104, quota 1/1, a favore di Purple SPV S.r.l.,

Tutte le su indicate formalità pregiudizievoli sono cancellabili.

**Disponibilità del bene:** il bene risulta libero.

**Prezzo base:** € € 19.254,00 (euro diciannovemiladuecentocinquantaquattro/00)

**Offerta minima ammissibile:** € 14.440,50 pari al 75% del prezzo base (euro quattordicimilaquattrocentoquaranta/50)

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

**Rilancio minimo di gara:** € 1.000,00

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.

**LOTTO 2.**

Diritti di piena proprietà (1/1) di un negozio sito a Jesi (AN) in Via Galleria della Sima n. 7, censito al N.C.E.U. al foglio 69, part. 471, sub. 126, cat. C1, consistenza 10, superficie catastale 49 mq, rendita catastale € 1.204,58. Il bene è situato all'interno del complesso immobiliare denominato "Condominio il Torrione" con accesso dal percorso coperto della Galleria della Sima con vetrina lato ingresso esterno. All'interno oltre che allo spazio espositivo / di vendita vi è un antibagno e uno spazio adibito a laboratorio.

**Situazione urbanistica e catastale:**

L'area rientra in zona territoriale identificata dal P.R.G. vigente nella destinazione TE3 Città recente regolamentata dall'art. 33 della normativa urbanistica territoriale. L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione è non antecedente al 1.9.1967. L'immobile risulta

agibile. Il progetto originario per la realizzazione della palazzina che compone la zona commerciale con i negozi centrali del complesso urbanistico è la concessione edilizia n. 99051/00 del 16.10.1999. Sono state poi presentate le varianti n. 99053 del 16.10.1999, n. 99052 del 10.10.1999, n. 00057 del 21.12.2000 e 00042/01 del 23.6.2000. Sono state presentate le seguenti pratiche edilizie: D.I.A. 2004, prot. 1359 del 22.4.2004, prat. 0544/2004 per cambio di destinazione da negozio a negozio laboratorio, D.I.A. 2009 prot. 44223 del 1.12.2009 prat. 0919/2009 per diversa distribuzione interna e cambio di destinazione da negozio a negozio laboratorio, S.C.I.A. 2012 n. 324/12 2012P519, D.I.A. 2018 per variazione della destinazione da laboratorio/negozio a locale commerciale/esercizio pubblico e modifiche della distribuzione interna.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento. La planimetria catastale riposta la divisione per la realizzazione di un locale bar con laboratorio e dispensa (prat. 2.11.2018, prot. 61316), ma le pareti divisorie tra locale bar e dispensa sono state rimosse, essendo stato il locale adibito ad attività di vendita. Vi sono pertanto dei costi per procedere alla sanatoria meglio individuati nella perizia di stima e dei quali si è tenuto conto ai fini della valutazione del bene.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

- esiste il certificato energetico dell'immobile /APE
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico
- esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico

#### **Vincoli ed oneri condominiali.**

Risulta costituito il condominio e il complesso immobiliare è amministrato dal Dott. Massimiliano Rossi di Jesi. Allo stato non si conosce la gestione ordinaria del 2023 e per quanto risulta dalla perizia di stima non ci sono delibere per lavori, salvo il costo di manutenzione delle porte REI che grava sull'immobile oggetto di procedura esecutiva nella misura di € 187,41. L'importo per il super condominio relativo al 2021-2022 ammonta a complessivi € 319,76, mentre le quote già scadute ancora da conferire al condominio ammontano a complessivi € 4.563,29. I sospesi escluso l'esercizio 2023 ammontano a complessivi € 5.070,46. Tali valori sono desunti dalla perizia di stima e spetterà al custode giudiziario rendere edotti eventuali soggetti interessati all'acquisto di eventuali variazioni.

Non sono presenti diritti demaniali. Sugli immobili che hanno dato origine al complesso immobiliare grava una convenzione stipulata tra il Comune di Jesi e l'impresa costruttrice per la destinazione per la concessione ad uso gratuito al Comune del parcheggio della durata di trent'anni rinnovabili per altri trenta, come risulta da atti a rogito del Notaio Federica Carbone del 28.7.1999,

n. prot.11391, trascritto ad Ancona il 29.7.1999, numeri di r.g. e r.p. 14648-8912 e del 23.2.2001, prot. 19952, trascritto ad Ancona il 26.2.2001 numeri di r.g. e r.p. 3459-2323.

### **Formalità pregiudizievoli.**

- ipoteca volontaria (iscrizione) derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, iscritta ad Ancona in data 2.2.2009, r.p. 370, r.g. 2032, quota 1/1, importo € 320.000,00, a favore di Banca delle Marche S.p.a., capitale € 160.000,00, interessi annui 5,654%, durata anni 20, notaio rogante Federica Carbone, data atto 30.1.2009, n. rac 44416, n. rep. 44416, n. racc. 6233;
- ipoteca volontaria in rinnovazione (iscrizione) derivante da concessione di mutuo condizionato, iscritta ad Ancona in data 15.7.2019, r.p. 2161, r.g. 15501, formalità di riferimento iscrizione avvenuta ad Ancona in data 6.8.1999, n.p. 3763, quota 1/1, importo € 14.297.875 a favore di Intesa San Paolo S.p.a., capitale € 5.719.150, notaio Rogante Federica Carbone, data atto 5.8.1999, n. rep. 11566,
- pignoramento, (trascrizione) derivante da atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobiliare, atto giudiziario del tribunale di Ancona del 12.8.2022, n. 3348, trascritto ad Ancona in data 21.10.2022, r.p. 17203, r.g. 26104, quota 1/1, a favore di Purple SPV S.r.l.

Le trascrizioni e le iscrizioni pregiudizievoli su indicate sono tutte cancellabili.

**Disponibilità del bene:** l'immobile risulta libero.

**Prezzo base: € 20.223,00 (euro ventimiladuecentoventitre/00).**

**Offerta minima ammissibile: € 15.167,25** pari al 75% del prezzo base **(euro quindicimilacentosessantasette/25)**

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

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00**

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sott'indicate, entro le ore**

**12,00 del giorno 16.10.2024 (giorno feriale antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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. 211/2022 al seguente IBAN IT 34 R087 0537 6000 0000 0202 930. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 211/2022 R.G.E., lotto 1 oppure lotto 2 versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

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

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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente



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

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 17.10.2024 al 24.10.2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita. L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie

e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 211/2022 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore 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. Matteo Montanari del foro di Ancona (tel. 071-2416400), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Giorgio Pierucci (Tel.: 0731/214632)

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

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

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

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

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

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

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

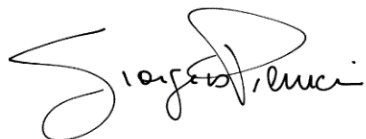
- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Kijiji - Ebay Annunci](http://Kijiji - Ebay Annunci);

- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano “IL CORRIERE ADRIATICO”

Ancona, li 12.7.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giorgio Pierucci

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Giorgio Pierucci". The signature is stylized and cursive, with the first name "Giorgio" written in a large, flowing script and the last name "Pierucci" written in a smaller, more compact script.