

Avv. Andrea Rossolini
via della Repubblica n. 14 – Chiaravalle (An)
Tel. 0719256006 – Fax 0719203239
E-mail andrea.rossolini@rossolini.net
Pec: andrea.rossolini@pec.rossolini.net
www.rossolini.net

2° vendita

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Andrea Rossolini** (C.F. RSSNDR75H17C615H), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 20/01/2020 nel procedimento esecutivo n.124/2019 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 novembre 2024 alle ore 14:30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in riferimento alla L. 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 (unico) – Descrizione

Piena proprietà di appartamento con posto auto e cantina in Comune di Jesi (An) al viale Papa Giovanni XXIII n.6.

L'appartamento con il pertinenziale posto auto e cantina è situato in un fabbricato composto da un piano interrato adibito a locali autorimessa con cantine, da un piano terra destinato in parte ad unità immobiliari e in parte a negozi, e ad altri cinque piani dove sono presenti unità abitative ed uffici.

L'appartamento, posto al piano quarto, è diviso in zona giorno e zona notte mediante due ingressi/disimpegni, risulta composto da un primo disimpegno-corridoio che conduce alla cucina abitabile, con un ripostiglio che può essere adibito a dispensa, ad un ampio soggiorno/pranzo, quindi ad un secondo disimpegno - corridoio per la zona notte: una prima camera matrimoniale con annesso bagno di servizio, una seconda camera, una terza camera (studio) e da un altro bagno.

L'appartamento è inoltre dotato di tre balconi, due hanno un affaccio sul viale Papa Giovanni XXIII e il terzo balcone, a servizio della cucina e del bagno, si affaccia su una modesta area verde-scarpata demaniale con degli alberi di alto fusto.

L'appartamento dispone di impianto di riscaldamento centralizzato condominiale, di caldaia a gas metano per la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario, gli elementi radianti tradizionali sono in acciaio. Gli impianti non sono dotati di dichiarazione di conformità.

Il posto auto è provvisto di impianto elettrico, le pareti sono tinteggiate di colore bianco e il pavimento risulta in battuto di cemento, vi sia accede mediante rampa con notevole pendenza ma agibile dal viale Papa Giovanni XXIII. Alla cantina e al posto auto si può accedere anche mediante la scala interna condominiale.

Il fabbricato si trova in un quartiere residenziale, in una zona centrale della città, la costruzione come si evince dagli atti autorizzativi è stata completata presumibilmente nell'anno 1971.

Confini: l'appartamento confina con la scala condominiale, ad Est con affaccio sul bene comune non censibile (accesso all'ingresso sul pianerottolo – parti comuni del fabbricato); a Sud-Ovest confina con altre due unità immobiliari, altre ditte. Inoltre, il bene si affaccia sulla pubblica via sottostante.

Il posto auto confina con altro posto auto, box garage, con spazio di manovra e tunnel corsia.

Stato conservativo: l'edificio condominiale in generale si presenta in discrete condizioni, l'appartamento si presenta in generale in sufficienti condizioni e l'esperto ritiene sia necessaria una ordinaria manutenzione.

Il posto auto con la cantina hanno uno stato conservativo e un grado di manutenzione discreti.

Parti comuni: l'appartamento risulta inserito in un edificio composto da più appartamenti; pertanto, ha delle parti in comune con altre unità immobiliari e si avvale per la gestione, di un amministratore di condominio. Sono presenti vincoli ed oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente per gli importi dei quali si rimanda alla perizia di stima allegata e si consiglia di contattare l'amministratore per i dati aggiornati.

Situazione urbanistica e catastale.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Cat. Fabbricati del Comune di Jesi:

Fg.49, Part.77, Sub.13, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 128 mq., Rendita € 433,82;

Fg.49, Part.77, Sub.21, Cat. C/6, Cl.4, Cons. 11 mq., Sup. Cat. 12 mq, Rendita € 24,43.

Normativa urbanistica: L'area ove insiste il fabbricato risulta come si evince dalle tavole del vigente P.R.G. e dalle NTA nella zonizzazione C2 e come si evince dalla tavola 5p menzionata nelle NTA Art.24 il fabbricato è inserito: "Territorio urbano edificato TE: parti del territorio comunale interamente o parzialmente interessate da insediamenti urbani da conservare, mantenere, adeguare o consolidare; ed in particolare nella zona TE2.1 città consolidata: Art.29: "La città consolidata TE2 individua le parti del territorio urbano completamente o parzialmente edificate e configurate nelle proprie caratteristiche morfologiche e di impianto, con livelli prestazionali di qualità urbana e ambientale tali da non richiedere interventi di trasformazione".

Corrispondenza catastale: l'esperto stimatore, confrontando lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, ha riscontrato nell'appartamento delle modestissime modifiche che non incidono sulla consistenza e sulla destinazione dei vani ad eccezione della seguente difformità: nella camera matrimoniale ove è stato realizzato successivamente un bagno di servizio vi è una modesta difformità rispetto a quanto autorizzato e quindi la variazione catastale suddetta dovrà essere effettuata previa richiesta in sanatoria edilizia.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n.47/1985 ad eccezione di quanto sottoesposto. 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.

Titoli autorizzativi: Licenza edilizia di autorizzazione per l'esecuzione dei lavori edili per la costruzione di una palazzina per civile abitazione in data 26.08.1968 – Prot. n.8476 – Licenza n.68090 Comune di Jesi; Variante di intestazione di licenza di costruzione n.68090 – Determina del Sig. Sindaco del 02.02.1970 – Prot.n.1406 Comune di Jesi;

Licenza edilizia di costruzione per varianti al fabbricato di civile abitazione autorizzato con licenza di costruzione n.68090 del 26.08.1968, Prot. n.6939 - Licenza n.71033/15 in data 17.07.1971 Comune di Jesi; Certificazione di autorizzazione di abitabilità in data 02.08.1971 relativa alla Licenza Edilizia n.68090; Art.26 della Legge 47/1985 inerente esecuzione di opere interne nell'unità immobiliare per la realizzazione di un bagno di servizio, Attestazione da parte del Capo Servizio del Comune di Jesi in data 22/11/1989;

Denuncia Inizio Attività in data 05.12.2006 n.2006P1253 Comune di Jesi – Intervento di restauro e risanamento conservativo con riordino delle aperture e modifiche dell'impianto distributivo interno, Foglio 49, mapp.77, sub.4 (non riguardante il bene oggetto di vendita, bensì oggetto di modifica prospettica).

Confrontando lo stato dei luoghi e le indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Jesi sono emerse le seguenti difformità per la camera letto: non rispetta il D.M. del 05.07.1975 e il R.E.C. che prevede le seguenti dimensioni camera da letto singola: dimensione minima di 9,00 mq e pertanto essendo la camera di mq.7,93 non è a norma, nella realizzazione del bagno di servizio non è stato completato il vano antibagno-disimpegno come previsto nell'atto autorizzativo. Per quanto attiene il completamento dell'antibagno l'esperto ritiene sia possibile la richiesta di sanatoria edilizia, con costo previsto, comprensivo dell'onorario del tecnico, di circa € 800,00 oltre oneri previdenziali e IVA. Per le dimensioni della camera da letto è possibile utilizzarla modificando l'uso a studiolo e pertanto potrà essere idonea per l'utilizzazione.

Per la cantina esistente l'esperto ha riscontrato che, contrariamente a quanto rappresentato nella planimetria di progetto, non è presente il vano cantina e pertanto è stata apportata una modifica non autorizzata al progetto approvato, detto abuso è sanabile con costo previsto comprensivo dell'onorario del Tecnico in circa € 600,00 oltre oneri previdenziali e IVA.

È presente agli atti l'APE con scadenza il 19/11/2029, classe energetica F.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della 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.

Per ogni ulteriore chiarimento tecnico si rimanda alla perizia del CTU ed alle eventuali integrazioni, depositate in allegato all'avviso di vendita che si raccomanda pertanto di leggere attentamente costituendo parte integrante ed essenziale del fascicolo della procedura di vendita.

Disponibilità dei beni: risultano occupati da terzi con diritto non opponibile alla procedura.

Prezzo base del lotto n.1) è pari ad € 135.438,00

Offerta minima: € 101.579,00 (€ centounomilacinquecentosettantanove), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12.00 del giorno 13 novembre 2024 (antecedente a quello della udienza 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 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 co.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 minorenni, 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, co. 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, 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 acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. ed intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n.124/2019 R.Es. utilizzando il seguente codice **IBAN IT 96 X 01030 37350 00000 1281038**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 124/2019 R.Es. versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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

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

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it. 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 14/11/2024 al 21/11/2024, 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 indicatogli 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 c.p.c.

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

Come previsto dall'art. 585 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.124/2019 R.Es." 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, giusto il combinato disposto degli artt. 585 co. 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 Giudiziario, Avv. Antonella Scortichini, (C.F. SCRNNL72P55D451T) recapito telefonico: 0731/200511, e-mail: antonellascortichini@yahoo.it, mediante l'apposita funzione presente nel portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Andrea Rossolini, in Chiaravalle (AN), via Della Repubblica n.14 (Tel. 071/9256006 – 328/7071070 e-mail: andrea.rossolini@rossolini.net).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia, C.so 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 indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, 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 avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Min. Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano *Corriere Adriatico*.

Ancona, lì 24 luglio 2024.

Avv.  *Andrea Rossolini*