

## TRIBUNALE DI ANCONA

## Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Ubaldo Sassaroli (codice fiscale SSSBLD56E29D211G), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 30.05.2022 nel procedimento esecutivo n° 117/2017 R.G. Es. Imm., a cui è riunito il procedimento esecutivo n° 170/2017 R.G. Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

**avvisa**

che il giorno **5 dicembre 2024 alle ore 13:00** 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 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**

#### **Lotto 13**

Piena proprietà (1/1) di aree edificabili ed edificio a destinazione commerciale-direzionale incompiuto siti ad Osimo (An) in via A. Fanfani. Gli immobili ricadono tutti nel Piano di Recupero di iniziativa privata denominato Ex Mangimificio ██████████ adottato dal Comune di Osimo con la deliberazione consiliare n° 19 del 31.01.2001 e definitivamente approvato dal Consiglio Comunale di Osimo con delibera n° 91 del 30.05.2001.

Il piano attuativo copre una superficie fondiaria complessiva di mq. 21.758, in precedenza occupata dagli edifici del dismesso mangimificio ██████████ e prevede la demolizione di tutti i fabbricati fatiscenti, con la sola eccezione del fabbricato principale, e la suddivisione dell'area in lotti: uno a destinazione commerciale/direzionale in cui è prevista la ristrutturazione del fabbricato principale dell'ex mangimificio con trasformazione in "media struttura di vendita", e gli altri cinque lotti (A-B-C-D-E) destinati alla costruzione di nuovi edifici residenziali, costituiti, per i lotti B-C-D-E, da corpi di fabbrica disposti su 3 livelli (due piani fuori terra destinati ad abitazione ed uno interrato per i servizi) e per il lotto A da un fabbricato disposto su 4 livelli (tre piani fuori terra destinati ad abitazione ed uno interrato per i servizi).

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Osimo (An) al Foglio 66:

- particella 1311, categoria F/1, mq. 701,
- particella 1312, categoria F/1, mq. 945,
- particella 1314, categoria F/1, mq. 82,
- particella 1315, categoria F/1, mq. 2.747,

ed al Catasto Terreni del Comune di Osimo (An) al Foglio 66,

- particella 1302, semin arbor, classe 2, mq. 1569, rendita deminicale € 10,13, rendita agraria € 9,32,
- particella 1294, semin arbor, classe 2, mq. 2684, rendita deminicale € 17,33, rendita agraria € 15,94,
- particella 1295, semin arbor, classe 2, mq. 743, rendita deminicale € 4,80, rendita agraria € 4,41,
- particella 1296, semin arbor, classe 2, mq. 469, rendita deminicale € 3,03, rendita

agraria € 2,79,

- particella 1297, semin arbor, classe 2, mq. 361, rendita demincale € 2,53, rendita agraria € 2,14,

**Situazione urbanistica e catastale:** all'adozione del Piano di Recupero sopra citato ha fatto seguito la stipula della relativa Convenzione Urbanistica a firma del Notaio Dr. Antonino Grassi in data 16.04.2002, tra il Comune di Osimo e, fra altri, l'odierno esecutato.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di Osimo il C.T.U. ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- elaborati progettuali costituenti il Piano di Recupero "ex mangimificio [REDACTED]" (relazione, elaborati grafici, progetto impianti tecnologici, computo metrico estimativo),
- Delibera del Consiglio Comunale n° 19 del 31.01.2001 di Adozione del Piano di Recupero "ex mangimificio [REDACTED]",
- Delibera del Consiglio Comunale di Approvazione n° 91 del 30.05.2001 di Approvazione del Piano di Recupero "ex mangimificio [REDACTED]",
- Convenzione Urbanistica Atto Rep. n° 74805, Racc. n° 22058 del 16.04.2002,
- Progetto per la riqualificazione dell'area verde in via De Gasperi (relazione, elaborati grafici,
- computo metrico estimativo),
- Delibera della Giunta Comunale n° 225 dell'08.08.2006 di approvazione dell'impiego del
- contributo straordinario in migliona,
- Frazionamento catastale (Tipo frazionamento prot. n° 2007/AN0274867 e mappale
- prot. n° 2007/AN0274880),
- Collaudo parziale delle opere di urbanizzazione prot. 46274 del 19.12.2007.

Quanto ai titoli autorizzativi, presso il Comune di Osimo il C.T.U. ha reperito le seguenti pratiche:

- Provvedimento Autorizzativo Unico n° 38/SUAP/2004 del 31.08.2004 - Costruzione di un centro commerciale-direzionale nel piano di recupero "ex mangimificio [REDACTED]";
- Provvedimento Autorizzativo Unico n° 19/SUAP/2008 del 06.08.2008 - Variante al P.A.U. n.38/2004/SUAP del 31.08.2004 relativo alla costruzione di un centro commerciale-direzionale nel Piano di Recupero area ex mangimificio [REDACTED]
- Provvedimento Autorizzativo Unico n° 10/SUAP/2011 del 06.06.2011 – Ampliamento alla costruzione di un complesso commerciale-direzionale ai sensi art.2 L.R. 22/2009 e L.R. 19/2010 ("Piano Casa") e completamento lavori.

A seguito di sopralluogo è stata rilevata una difformità delle particelle 1302 e 1315 in cui sorge un edificio di recupero destinato a diventare parte di un complesso commerciale-direzionale. La categoria catastale corretta è F/4 e non F/1. Quanto invece allo stato di fatto, quest'ultimo, per quanto completato fino ad oggi, è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune

Come confermato dal Certificato di Destinazione Urbanistica prot. n° 13893 del 17.04.2023 gli immobili sorgono in Zona C1-2 – ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE, nuovi insediamenti di ampliamento dei tessuti recenti in contesti ad alta valenza ambientale, normate dall'art. 42.02 delle NTA. Tutti i mappali inoltre sono ricompresi all'interno di un A.T.D. "Ambito delle Trasformazioni Definite" (art. 39 delle N.T.A.), disciplinato dal Piano di Recupero approvato definitivamente con atto del Consiglio Comunale n° 91 del 30.05.2001, di cui alla Convenzione Urbanistica rep. n° 74508 racc. n° 22058 del 16.04.2002 a rogito del Notaio A. Grassi.

Gli stessi immobili secondo il nuovo Piano Urbanistico del Comune di Osimo adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° 9 del 30.03.2023 immediatamente eseguibile è classificata come segue:

- mappali 1312 parte, 1314 parte: Zona B2 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO, zone consolidate a media densità, normate dall'art.11 e 11.2 delle N.T.A.,
- mappali 1294, 1295,1296, 1297, 1302 parte, 1311, 1312 parte, 1314 parte,1315: Zona C1 - ZONE RESIDENZIALI DI ESPANSIONE, zone con piani attuativi previgenti, normate dagli articoli 12 e 12.1 delle N.T.A.,
- mappale 1302 parte: Zona F6 - ZONE PER I SERVIZI, zone per aree verdi attrezzate. Inoltre i mappali 1302 e 1315 sono ricompresi all'interno di un ambito di intervento di rigenerazione urbana di cui all'art.34 delle N.T.A. e tutta l'area ricompresa all'interno del Piano Attuativo previgente è disciplinata altresì dagli art.74-75-77 delle N.T.A.

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

**Disponibilità del bene:** l'area è libera, incolta e coperta da vegetazione spontanea.

**Prezzo base:** € 392.344,00 (euro trecentonovantaduemilatrecentoquarantaquattro/00),

**Offerta minima:** € 294.258,00 (euro

duecentonovantaquattromiladuecentocinquantotto/00), pari al 75% del prezzo base,

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

**Rilancio minimo di gara:** € 5.000,00 (euro cinquemila/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.**

\*\*\*\*\*

**Per tutti i lotti sopra descritti si rimanda alla perizia di stima pubblicata unitamente al presente avviso.**

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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 04.12.2024, 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, overosia 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 a Tribunale di Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare n° 117/2017 R.G.E. al seguente IBAN IT86X0870421300000000102657; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n° 117/2017 R.G.E., lotto n° 13, 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 05.12.2024 al 12.12.2024, 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° 117/2017 R.G.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. 01/09/93 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. Francesco Napolitano (codice fiscale NPLFNC48A07A271J, tel. 071 204999, e-mail: francesco@avvocatonapolitano.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Ubaldo Sassaroli sito ad Ancona in via Primo Maggio n° 150/B (tel. 071 2900706, e-mail: sassaroli@sassarolipica.it).

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, 1 ottobre 2024

Il professionista delegato

Avv. Ubaldo Sassaroli

Ubaldo  
Sassaroli  
02.10.2024  
08:03:42  
GMT+01:00

