

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzione Immobiliare N. 241/2009 R.Es.

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

Il sottoscritto Avv. Alberto Alessandrini (C.F. LSSLRT59C31I608O), professionista delegato alla vendita giusta ordinanza 25/02/2020 resa dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591/bis c.p.c. nel procedimento esecutivo n. 241/2009 R.Es, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **13 Febbraio 2025 alle ore 10,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni Sua parte nelle consulenze estimative 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 il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificata ed integrata 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 del bene. In relazione alla normativa in materia urbanistica ed edilizia, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, con la precisazione che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'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 di cui ad ogni singolo Lotto vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

Si precisa che sugli immobili in vendita, in data 16/08/2001 è stata trascritta una domanda giudiziale di revocatoria ex art 2901 c.c. al n.10192 R.P. che potrà essere cancellata solo previa autorizzazione delle parti interessate ex art. 2668 c.c. e previa emissione di un apposito provvedimento del Giudice dell'Esecuzione; sul punto si precisa inoltre che la trascrizione della suddetta domanda giudiziale di revocatoria non è stata rinnovata nel termine previsto dall'art. 2668-bis c.c.=

#### **INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE IN VENDITA CON "BASE DI OFFERTA".**

##### **LOTTO 1:**

DESCRIZIONE: **Piena proprietà** di porzioni del fabbricato sito in OSIMO (AN), Località San Biagio - Via Parini n. 18 - costituite da:

**a) laboratorio artigianale** posto al piano terra di mq. 470, altezza ml 4,33 con corte di pertinenza;

**b) ufficio** posto al piano terra di mq 75,48;

**c) ufficio** posto al piano terra di mq 73.

Il tutto descritto al catasto fabbricati al Foglio 7 :

- mappale 674 sub.4 (laboratorio) e mappale 673 (corte esclusiva) graffati - categoria C/3 - classe 5, metri quadri 470 - rendita catastale Euro 1.407,86;
- mappale 674 sub 2 - categoria A10 - classe 1 – vani 4 - rendita catastale Euro 846,99 (ufficio);
- mappale 674 sub 3 - categoria A10 - classe 1 – vani 4 - rendita catastale Euro 846,99 (ufficio).

Accessori comuni : mappale 676 (corte da frazionare) e 674 sub 1 (portico scala e sottoscala).

Il fabbricato è stato costruito in base:

- alla concessione edilizia n. 535 rilasciata il 9 maggio 1979 e alle autorizzazioni di variante n. 681 del 25 gennaio 1980 e n. 390 del 27 agosto 1981;
- alla concessione edilizia n. 99 del 28 marzo 1984;
- alla concessione edilizia n. 197 del 18 aprile 1992;
- alla concessione edilizia n. 239 del 7 novembre 1996 e alla autorizzazione di variante n. 22 del 28/01/2000.

Il laboratorio è attualmente libero ed è conforme alle normative urbanistiche mentre gli uffici sono occupati e presentano difformità tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto; in particolare :

- ✓ l'ufficio con mappale 674 sub 2 è stato collegato abusivamente, tramite un montacarichi, con l'appartamento sovrastante posto a piano primo - descritto al catasto fabbricati al Foglio 7 - mappale 674 sub 8 - categoria A/3 - classe 3 - vani 4,5 - rendita catastale Euro 290,51 - ed è occupato da una famiglia che lo utilizza abusivamente come "zona giorno" della loro "abitazione abituale" composta appunto dalla presente unità immobiliare e dall'appartamento sovrastante sopra descritto;
- ✓ l'ufficio con mappale 674 sub 3 è stato collegato abusivamente, tramite un montacarichi, con l'appartamento sovrastante posto a piano primo - descritto al catasto fabbricati al Foglio 7 - mappale 674 sub 9 - categoria A/3 - classe 3 - vani 5,5 - rendita catastale Euro 355,06, ed è occupato da una famiglia che lo utilizza abusivamente come " zona giorno " della loro "abitazione abituale" composta appunto dalla presente unità immobiliare e dall'appartamento sovrastante sopra descritto .

Non è presente il certificato di agibilità.

Non è presente l'attestato di prestazione energetica (A.P.E.)

Non è presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico, dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto termico.

Le opere abusive presenti - come meglio indicato dal CTU negli elaborati tecnici - sono sanabili; il CTU ha quantificato in complessivi Euro 35.000,00 i costi e le spese a carico dell'aggiudicatario per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché per le opere edilizie - meglio specificate negli elaborati tecnici - necessarie per riportare l'unità immobiliare allo stato concessionato, salvo eventuali spese impreviste : detti costi sono stati decurtati dal valore di stima del Lotto.

**VALORE DI STIMA : Euro 287.122,00**Il tutto come meglio risulta dalle relazioni di stima (CTU) depositate in atti e pubblicate nel PVP e nel sito internet [www.asteavvocati.it](http://www.asteavvocati.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, 6° 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:** in parte occupato : solo i due uffici sono occupati.

**Prezzo base: Euro 121.129,60** (centoventunomilacentotrentanove/60).

**Offerta minima: €90.847,20** (novantamilaottocentoquarantasette/20) pari al 75% del prezzo base.

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

**Rilancio minimo di gara: €2.000,00** (duemila/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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 12 Febbraio 2025 (antecedente a quello dell'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:**

- **cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza e 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; **se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto** (persona giuridica), deve essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- **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 dalla 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**, copia del provvedimento di autorizzazione nonché copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata dai genitori;
- **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. 241/2009 R.G.E. (Trib. AN ES. IMM. N. 241 del 2009) utilizzando il seguente IBAN IT 61 H 01030 02600 0000 63957296;** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico**, con causale "Proc. Esecutiva n. 241/2009 R.G.E. – LOTTO 1 - versamento cauzione", **dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Qualora nel 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 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 ai fini della validità e della efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato 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.**

All'udienza fissata per la vendita telematica il professionista delegato :

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di pluralità di offerte valide.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti: a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

\*\*\*\*\*

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

- Se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- Se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che :
  - ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
  - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 cpc.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 (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 13 Febbraio 2015 al 20 Febbraio 2025, e terminerà alle ore 12:00 del 20 Febbraio 2025.**

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 alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante, e/o tramite sms. Tali strumenti di comunicazione sono di mero ausilio, ovvero di supporto, alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazione tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

**Il giorno della scadenza della gara**, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale .

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.

**Entro dieci giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni**, compilando apposita richiesta ed allegando la documentazione relativa. Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento di identità e del codice fiscale del coniuge.

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, e al massimo 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.**

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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 poi 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; 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. 241/2009 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 giusto il disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 01/09/1993 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 o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto del D. Lgs. 01/09/1993 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 del D.M. 227/2015*) sul conto corrente bancario intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 241/2009 R.E. ". Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire ulteriori informazioni presso il Professionista Delegato, Avv. Alberto Alessandrini, con studio in Senigallia (AN) – Via F.lli Bandiera, 42 – (Tel. 071/64385). Gli interessati all'acquisto possono visionare l'immobile previo contatto con il Custode dei beni pignorati, Avv. Maria Maddalena Argento, con studio in Ancona – Via Panoramica, 22 - (tel. 338/7367121).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini n. 95 di Ancona, piano terra), è presente uno **SPORTELLO INFOMATIVO 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 Spa, 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 e l'accettazione incondizionata delle relazioni peritali e degli allegati;
- la lettura integrale e 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 e dell'avviso di vendita, unitamente alle perizie 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, Idealista.it, Bakeca.it;
  - pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.
- Ancona, li 20/11/2024.

Il Professionista Delegato  
Avv. Alberto Alessandrini