

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Mario Luca Casoni, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 12/11/2024 nel procedimento esecutivo n. **84/2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13/03/2025** alle ore 9.00 si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Il Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE DEL BENE – LOTTO UNICO

Laboratorio ubicato a Loreto (AN) - VIA BARCA, 10, piano TERRA.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di **piena ed intera proprietà 1/1**.

Trattasi di porzione di opificio artigianale adibito a laboratorio, con accesso dalla via pubblica tramite corte esclusiva, composto da ampio laboratorio, due uffici, un w.c., uno spogliatoio-w.c., un disimpegno ed un locale esposizione. Su lato posteriore é presente un'altra corte esclusiva. L'immobile è ubicato in una zona per attività produttive periferica del Comune di Loreto, posta nelle immediate vicinanze alla Strada Statale 16.

Riferisce il CTU che l'immobile è in discreto stato conservativo.

La corte esclusiva sulla via pubblica é asfaltata, mentre quella dal lato opposto é solo imbrecciata.

L'unità immobiliare è censita al N.C.E.U. del Comune di Loreto al Foglio 2, particella 34, Sub. 16 (graffato sub. 13-14), cat. C3, classe 3, consistenza 412 mq, superficie catastale 476 mq, rendita € 893,68, piano terra.

Confini

L'immobile confina con Via Barca e le particelle 34 sub. 4 e 34 sub. 21 del foglio catastale 2.

Consistenze (s.l.)

- laboratorio p.t. 385,13 mq;
- uffici-wc-spogliatoio-esposizione 50,02 mq;
- corte esclusiva 231,00 mq;
- corte esclusiva 198,00 mq.

Situazione catastale

Riferisce il CTU che la planimetria catastale NON CORRISPONDE allo stato dei luoghi. In particolare:

- le misure dei locali adibiti ad ufficio, w.c. e spogliatoio sono diverse da quelle desumibili dalla planimetria catastale;
- il disimpegno esterno agli uffici é stato demolito;
- lo spogliatoio in realtà è adibito ad esposizione;
- l'accesso dal laboratorio agli uffici e w.c. avviene attraverso il vano adibito ad esposizione.

Occorre inoltre aggiornare la titolarità dell'immobile, in seguito alla cessazione del socio avvenuta il 06/08/2018. Le spese tecniche per gli aggiornamenti catastali sono stimate in € 800,00 IVA, Cassa

di Previdenza e diritti catastali compresi; delle stesse il CTU ha già tenuto conto in sede di formazione del valore iniziale di stima.

Si evidenzia che l'attuale intestazione catastale deriva da FUSIONE del 15/12/2005, Pratica n. AN0168287 in atti dal 15/12/2005 FUSIONE (n. 18061.1/2005), bene precedentemente identificato al NCEU foglio 2 particella 34 sub 11, sub 12.

Situazione urbanistica

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Loreto, l'immobile appartiene alla Zona Produttiva di Completamento (industriale-artigianale), sottozona DB.1, regolata dall'articolo 21 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Il CTU ha recuperato le seguenti pratiche edilizie tramite dall'accesso agli atti amministrativi del Comune di Loreto:

- Concessione Edilizia n. 129/89 del 23/09/1989 (realizzazione fabbricato);
- 1° Variante prot. n. 4638 del 21/10/1989;
- 2° Variante prot. n. 2943 del 30/05/1990;
- certificato di agibilità n. 10 prot. n. 1668 del 03/07/1990;
- Permesso di Costruire n. 2003/74 del 22/07/2003 (frazionamento capannone);
- richiesta di agibilità prot. n. 11325 del 30/10/2007, che si intende attestata essendo maturato favorevolmente il termine stabilito dal DPR 380/2001 per il silenzio assenso.

In seguito ad attenta disamina dello stato attuale luoghi, confrontato con le piante allegate all'ultima pratica edilizia, risultano le seguenti difformità:

- le misure dei locali adibiti ad ufficio, w.c. e spogliatoio sono diverse da quelle riportate nelle piante;
- le misure interne del laboratorio sono diverse da quelle riportate nelle piante;
- il disimpegno esterno agli uffici è stato demolito;
- lo spogliatoio in realtà è adibito ad esposizione;
- l'accesso dal laboratorio agli uffici e w.c. avviene attraverso il vano adibito ad esposizione.

Il CTU afferma che, da colloqui intercorsi con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto, risulta che le difformità sopra elencate sono sanabili.

I costi per la sanatoria urbanistica sono i seguenti:

- Sanzione amministrativa di cui all'art. 37 comma 4 DPR 380/2001, pari a € 1.000,00;
- Diritti di segreteria per la sanatoria, da corrispondere al Comune di Loreto, pari a € 50,00.
- Spese tecniche per la sanatoria, pari a € 1.900,00 IVA e Cassa di Previdenza compresi.

L'importo totale dei costi per la sanatoria è pari a € 2.950,00; dei medesimi il CTU ha già tenuto conto in sede di formazione del valore iniziale di stima.

Lateralmente agli uffici è presente un soppalco in acciaio, adibito a deposito, a cui ci accede da una scala anch'essa in acciaio; rileva il CTU che il soppalco non risulta nelle pratiche edilizie visionate, ed è perciò abusivo. La superficie lorda del soppalco, scala compresa, è pari a $7.15 \times 5.90 = 42.19$ mq. L'altezza sottostante il soppalco è pari a 2.50 m, mentre quella della parte soprastante è pari a 2.10 m. Da colloqui intercorsi tra il CTU ed i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Loreto risulta che il soppalco è urbanisticamente sanabile, in quanto, ai sensi dell'art. 80 del R.E.C., la sua superficie è inferiore ad 1/3 di quella del laboratorio soppalcato (373.19 mq), l'altezza dello spazio sottostante è superiore a 2.20 m, inoltre non occorre rispettare la medesima altezza minima tra il pavimento finito e soffitto, in quanto il soppalco non è destinato alla permanenza di persone. Poiché il Comune di Loreto è in zona sismica 2 dal 1983, si è in presenza anche di una violazione della normativa sismica. Secondo il CTU la sanatoria potrà però essere rilasciata solo se l'opera abusiva è conforme alle Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica. Dall'analisi strutturale svolta dal CTU risulta però che il soppalco è stato edificato sopra il pavimento del laboratorio ed è privo di fondazioni; inoltre la struttura in elevazione in acciaio presenta travi in falso ed elementi portanti con sezione troppo ridotta per sopportare i carichi. Conclude il CTU che le strutture perciò non sono conformi alle Norme Tecniche per le Costruzioni in zona sismica ed il loro adeguamento, anche se teoricamente possibile, risulta di difficile realizzazione ed economicamente molto oneroso. Si ritiene perciò più opportuno procedere con la demolizione. I costi per la rimozione, compreso il trasporto ed il conferimento ai siti autorizzati, ammontano a € 10.000,00; dei medesimi il CTU ha già tenuto conto in sede di formazione del valore iniziale di stima.

Impianti e certificazioni

Il riscaldamento in origine era garantito da due generatori di aria calda a parete, che però sono stati disattivati da molti anni. Anche gli uffici ed i servizi igienici sono privi di riscaldamento.

L'impianto elettrico del laboratorio e degli uffici è realizzato fuori traccia con canalette a vista, mentre quello dei w.c. è sotto traccia: sono presenti due circuiti distinti, uno per l'illuminazione ed uno per la forza motrice. In base alla Legge 257/1992 l'amianto è ritenuto pericoloso e nocivo per la salute umana; il manto di copertura dovrà perciò essere rimosso da ditta autorizzata e sostituito. I costi per la bonifica e sostituzione del manto di copertura comprendono:

- redazione di piano di lavoro da presentare all'ASUR competente;
- rimozione di circa 441 mq di lastre in cemento amianto e loro sostituzione con nuovi pannelli sandwich in acciaio zincato preverniciato, comprese le lattonerie;
- rimozione di circa 373 mq di controsoffitto in fibra minerale per consentire la sostituzione della copertura in sicurezza dall'interno, e successiva sostituzione con nuovi pannelli in fibra minerale;

- fornitura e posa in opera di "linea vita" permanente;
- noleggio di piattaforma aerea su braccio telescopico per l'esecuzione dei lavori dall'interno in sicurezza;
- spese tecniche per redazione dell'elaborato tecnico della copertura e per pratica edilizia presso il Comune di Loreto, compresi i diritti di segreteria.

Essi ammontano a € 48.000,00, comprensivi di IVA e spese tecniche; dei medesimi il CTU ha già tenuto conto in sede di formazione del valore iniziale di stima.

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

L'immobile rientra tra quelli per cui è prevista la certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/05 come modificato dal D.Lgs 311/06. La stessa è stata redatta dal CTU Ing. Gambuti.

Stato di occupazione

L'immobile è occupato da soggetto autorizzato dal Giudice sino alla vendita del bene, previa corresponsione di indennità periodica in favore della Procedura Esecutiva.

Prezzo base: € 100.787,00 (centomilasettecentoottantasette/00);

Offerta minima: € 75.590,00 (settantacinquemilacinquecentonovanta/00);

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 sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 12/03/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è 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 anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato a TRIB AN PROCEDURA ES RGE 84/2024 . al seguente **IBAN: IT06I0103002600000001710063**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 84/2024 R.G.E., LOTTO UNICO - VERSAMENTO CAUZIONE", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 13/03/2025 al 20/03/2025 ore 12.00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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, oltre IVA se dovuta (anche in ipotesi su opzione di parte venditrice), nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

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

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre IVA se dovuta (anche in ipotesi su opzione di parte venditrice), 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 " TRIB AN PROCEDURA ES RGE 84/2024"; 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 sottoscritto Avv. Mario Luca Casoni, nella sua veste anche di Custode Giudiziario, domiciliato presso il proprio studio in Via F. Rismondo 8, 60123 Ancona (AN), Tel: 0719942778 – Mail: casoniluca@yahoo.it, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

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 sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona lì, 16.12.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Mario Luca Casoni