

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Alessandro Ferri, [Cod. Fisc. FRR LSN 63T18 G653D], professionista delegato alla vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 05/07/2023 nel procedimento esecutivo n. 291/2022 R.E., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20/03/2025, alle ore 09:15**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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 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, UNICO LOTTO E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

LOTTO Unico composto di n. 2 (due) beni:

BENE N. 1 - IN PERIZIA – Descrizione e ubicazione: Piena proprietà di villetta ubicata a Serra San Quirico (AN), via San Bartolo n. 2/C, piano Terra – 1. L’immobile è dotato di corte esclusiva che circonda l’intero edificio. L’immobile è inserito all’interno di un insediamento abitativo formato da villette a schiera situato in posizione decentrata rispetto al centro storico del Comune di Serra San Quirico. L’accesso alle abitazioni è garantito da una via senza sbocco che dalla strada provinciale 14 conduce alla zona in cui tali fabbricati sono stati eretti (via San Bartolo). La comunicazione tra i due piani dell’immobile è consentita da una scala in legno. Gli impianti presenti sono: impianto di riscaldamento tradizionale con caldaia alimentata a gas naturale, impianto idrico, elettrico, citofono, tutti sotto traccia. Per quanto riguarda i parcheggi, ciascuna villetta è dotata di area esclusiva che può essere adibita a tale scopo.

Confini: L’immobile confina a Nord con la particella n. 660 (foglio 14 del Comune di Serra San Quirico) ed a Est con la strada privata di accesso, individuata con il mappale 105, a Sud con il mappale 540 ed il subalterno 1 del mappale cui l’immobile in esame appartiene, ad Ovest con una strada vicinale che costeggia l’intero insediamento abitativo.

Stato conservativo: Il CTU riferisce che al momento del sopralluogo lo stato conservativo è buono tenuto conto che l’immobile è stato utilizzato fin dalla sua costruzione e quindi ben mantenuto dai proprietari

Dati catastali: l’immobile risulta indentificato all’Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati, Comune di Serra San Quirico (AN):

al foglio 14, part. 541, sub. 2, categoria A2, classe 4, consistenza 9 vani, superficie catastale 197 mq., rendita € 488,05, T-1;

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento

Regolarità edilizia: Il CTU riferisce in perizia che l’immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata Licenza Edilizia prot. n. 5272/1972.

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata il 13/01/1975, prot. n. 2996.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica dell’immobile, un raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati presenti in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il CTU, ha evidenziato le seguenti difformità:

PIANO TERRA:



- Aumento di volume al piano terra, dove lo sfruttamento dei vuoti di fondazione ha consentito l'ampliamento della superficie utile. Attualmente le finiture utilizzate evidenziano una destinazione abitativa delle volumetrie stesse, nonostante l'altezza di m. 2,60 impedisca una eventuale regolarizzazione con tale destinazione (n.b. l'altezza di progetto era prevista di m. 2,50);

PIANO PRIMO:

- ampliamento del balcone anteriore che attualmente interessa la facciata per tutta la lunghezza;
- aumento dell'altezza utile interna da m. 3,00 a m. 3,05;
- realizzazione di una scala di comunicazione in legno tra il piano terra ed il piano primo. Tale scala sembrerebbe realizzata contestualmente alla costruzione del fabbricato, dal momento che risulta indicata nelle planimetrie catastali depositate subito dopo il rilascio del certificato di abitabilità.

Il CTU riferisce di aver accertato la possibilità di ottenere una regolarizzazione urbanistica dell'edificio, ottenendo addirittura una quantificazione degli oneri da corrispondere che indica in € 3.069,86 oltre al costo degli oneri tecnici di € 2.500,00. Importi che sono stati sottratti alla stima dell'immobile.

La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Normativa Urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica che interessa la zona in cui l'immobile ricade, il CTU specifica in perizia che:

- l'edificio ricade in zona B3 (così come individuato dallo strumento urbanistico);
- in tale zona è prevista la seguente categoria di intervento (cit. art. 35 bis);

Art. 35 bis – Zona di completamento B3

Nelle zone B3 del tessuto urbanistico esistente, riferisce il CTU, è possibile la riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici e delle distanze esistenti, purché ovviamente non interessati da vincoli specifici. E' consentito l'ampliamento del 20% della SUL esistente, senza aumento della superficie coperta e nel rispetto dell'altezza massima esistente. Sono vietati volumi interrati.

Certificazioni energetiche: Non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Per ogni ulteriore chiarimento tecnico ed approfondimento si rimanda alla perizia del CTU, depositata in allegato all'avviso di vendita.

Disponibilità del bene: L'immobile risulta occupato dal debitore e dalla sua famiglia.



BENE N. 2 IN PERIZIA – descrizione ed ubicazione: Piena proprietà di garage ubicato a Serra San Quirico (AN), via San Bartolo 2/C, piano terra. L'immobile è inserito all'interno di un insediamento abitativo formato da villette a schiera situato in posizione decentrata rispetto al centro storico del Comune di Serra San Quirico. L'immobile si affaccia sulla corte esclusiva della villetta cui fa parte. Sono presenti impianti idrico ed elettrico sotto traccia.

Confini: L'immobile confina a Nord e ad Ovest con il subalterno 2 del medesimo mappale, ad Est con la corte esclusiva e a Sud con il mappale 540.

Stato conservativo: Lo stato conservativo è buono, dal momento che l'immobile è stato utilizzato fin dalla sua costruzione e quindi ben mantenuto dai proprietari.

Dati catastali: l'immobile risulta indentificato all'Agenzia del Territorio dei Ancona, Catasto Fabbricati, Comune di Serra San Quirico (AN):

al foglio 14, part. 541, sub. 1, categoria C6, classe 4, consistenza 16 mq., superficie catastale 19 mq., rendita € 26,44, Piano T;

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Regolarità edilizia: Il CTU riferisce in perizia che l'immobile non risulta regolare per la Legge n. 47/1985. 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.

Per la costruzione del fabbricato è stata rilasciata Licenza Edilizia prot. n. 5272/1972.

La dichiarazione di Abitabilità è stata rilasciata il 13/01/1975, prot. n. 2996.

Per quanto attiene la regolarità urbanistica dell'immobile, un raffronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati presenti in sede di rilascio della concessione edilizia, secondo il CTU, ha evidenziato le seguenti difformità:

PIANO TERRA:

- Aumento di volume al piano terra dal momento che l'altezza di progetto era di m. 2,50 invece di quella attuale che è di m. 2,60.

Il garage ricade comunque all'interno della volumetria autorizzata.

Non viene presa qui in considerazione la problematica della regolarizzazione degli abusi edilizi esistenti nel fabbricato, dal momento che è stata già trattata nella perizia di stima dell'abitazione. Il garage risulta essere una pertinenza non frazionabile dell'intero edificio. La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

Normativa urbanistica: Relativamente alla normativa urbanistica che interessa la zona in cui l'immobile ricade, il CTU specifica in perizia che:

- l'edificio ricade in zona B3 (così come individuato dallo strumento urbanistico);



- in tale zona è prevista la seguente categoria di intervento (cit. art. 35 bis);

Art. 35 bis – Zona di completamento B3

Nelle zone B3 del tessuto urbanistico esistente, riferisce il CTU, è possibile la riqualificazione e ristrutturazione degli edifici mediante demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti, nel rispetto degli indici e delle distanze esistenti, purché ovviamente non interessati da vincoli specifici. E' consentito l'ampliamento del 20% della SUL esistente, senza aumento della superficie coperta e nel rispetto dell'altezza massima esistente. Sono vietati volumi interrati.

Certificazione energetica: non esiste il certificato energetico dell'immobile/APE.

Disponibilità dell'immobile: L'immobile risulta occupato dal debitore e della sua famiglia.

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.

Prezzo base: € 71.753,00 (Euro settantunomilasettecentocinquantatre virgola zero zero);

Offerta minima: € 53.815,00 (Euro cinquantatremilaottocentoquindici virgola zero zero), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 19/03/2025 (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 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 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, 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 acceso presso la Banca Monte dei Paschi di Siena, filiale di Ancona, intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 291/2022 R.E. al seguente IBAN **IT 59 M 01030 02600 000064024913**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 291/2022 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 sarà effettuato 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 20/03/2025 al 27/03/2025, 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. 291/2022 R.E.**"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso

importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Stefano Pica, con studio in Ancona, via I° Maggio, n. 150/B, tel. 071.2900706 fax 071.2869245 – e-mail: pica@sassarolipica.it mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Alessandro Ferri, con studio in Ancona, Viale della Vittoria, n. 7 (Tel.: 071.203966; Fax: 071.201942 – e-mail: al.ferri@tiscali.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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeka.it;

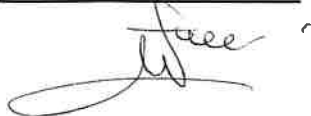


- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico
Ancona.

Ancona, li 17 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Alessandro Ferri

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Ferri', written over the printed name 'Avv. Alessandro Ferri'.