

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. RICCARDO BUCCI**, Cod. Fisc. BCC RCR 83M28 E388P, Professionista delegato alle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 278/2023 R.G.E. Tribunale di Ancona**, giusta ordinanza *ex art.* 591 bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 24/09/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **1 aprile 2025, alle ore 12:45**, procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del **diritto di piena proprietà, per la quota di 1/1, del compendio immobiliare costituente il Lotto unico della procedura**, più avanti individuato e 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 modificata e integrata dal D.P.R. 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, delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e

sequestri civili, formalità che saranno cancellate a cura del Delegato alla vendita e a spese dell'aggiudicatario.

Per informazioni sulle modalità di partecipazione alla vendita e di presentazione delle offerte si rimanda alle pagine 5 e seguenti del presente atto.

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA

Lotto unico

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di un appartamento con cantina (bene 1 della perizia di stima) e garage (bene 2 della perizia di stima) ubicati a Cerreto d'Esì (AN), via Giuseppe Mazzini n. 23, rispettivamente così censiti al Catasto Fabbricati di detto Comune:

- Foglio 9, Part. 491, sub. 4, Categoria A2, Classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale 115 mq, totale escluse aree scoperte 111 mq, R.C. € 387,34, piani S1-2 (appartamento e cantina);
- Foglio 9, Part. 491, sub. 3, Categoria C6, Classe 3, consistenza 15 mq, superficie catastale 18 mq, R.C. € 19,37, piano T (garage).

Si specifica che i suddetti beni vengono posti in vendita accorpatis in un unico lotto come disposto dal Giudice dell'Esecuzione con provvedimento reso in data 24/09/2024.

Descrizione dei beni formanti il lotto unico

L'appartamento è ubicato in una zona semicentrale del Comune di Cerreto D'Esì in via G. Mazzini n. 23, è parte di una palazzina che si eleva per quattro piani fuori terra ed uno interrato, composto da 12 appartamenti, 12 garage e 3 magazzini.

L'edificio è stato realizzato nei primi anni '80, con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio. L'unità immobiliare è costituita da un'abitazione al piano secondo ed è accessibile dall'androne e scale condominiali.

L'appartamento è intonacato, tinteggiato e ha la pavimentazione in piastrelle di ceramica ad eccezione di una camera che è in parquet, in parte distaccato. Le finestre sono in legno con vetro singolo e serrande avvolgibili in pvc. Il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica ed è completo di sanitari. L'abitazione è dotata di impianto idrico, elettrico sottotraccia, di scarico e di riscaldamento (con elementi radianti in alluminio alimentati da caldaia murale interna a gas). L'appartamento si presenta in discreto stato di conservazione.

Il garage fa parte dell'edificio sopra descritto ed è accessibile tramite una porta basculante in ferro, internamente è intonacato a cemento con pavimentazione in piastrelle di ceramica ed è dotato di impianto elettrico e idrico.

Il garage è in discreto stato di conservazione ad eccezione della pavimentazione, in piastrelle, in parte deteriorata.

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale per quanto attiene all'abitazione e alla cantina, che presentano lievi difformità rispetto alla planimetria presente agli atti in Catasto: nello specifico, la planimetria dell'abitazione è difforme per quanto riguarda la posizione di alcuni tramezzi e delle finestre, mentre in quella della cantina non è rappresentata una bocca di lupo.

Per tali difformità deve essere inoltrata una variazione catastale all'Agenzia del Territorio di Ancona, procedere alla redazione di due planimetrie catastali e all'autonomo censimento della cantina con costi di oneri tecnici e spese per un importo stimato di € 700,00, tali somme sono state decurtate dal prezzo a cui i beni vengono posti in vendita.

Per quanto attiene al garage, sussiste invece corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

Regolarità edilizia

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.

L'edificio è stato realizzato con le seguenti autorizzazioni:

- concessione edilizia n. 1022 del 18/05/1977;
- agibilità del 18/06/1980 (pratica n. 1022/1055/A).

L'Esperto stimatore ha rilevato che l'abitazione e la cantina presentano le sottoelencate difformità e/o imprecisioni grafiche:

- diversa distribuzione interna abitazione;
- posizione e dimensione delle finestre esterne dell'abitazione;
- bocca di lupo nella cantina.

Le imprecisioni grafiche o difformità sopra elencate erano già presenti all'epoca della costruzione dell'edificio in fase di rilascio del certificato di agibilità del 1980, il fabbricato presenta le medesime caratteristiche costruttive dell'epoca e quindi non è mai stato oggetto di modifica delle aperture.

L'Esperto stimatore precisa, inoltre, che la planimetria del 1980 allegata alla pratica edilizia rappresenta correttamente la distribuzione interna dell'abitazione e le dimensioni degli infissi. Per tali motivi deduce che, ai sensi dell'art. 9 *bis* della L.R. 17/2015, le due unità sono conformi a quanto

autorizzato con le sopra citate pratiche edilizie.

Per quanto attiene al garage, esso è conforme a quanto autorizzato con le sopra citate pratiche edilizie.

Certificazioni impianti e attestato di prestazione energetica

Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti, mentre è stato redatto l'attestato di prestazione energetica dell'immobile, che risulta in classe "F".

Normativa urbanistica

Art. 20 Classe B2 – Edifici esistenti tra il 1892-95 e il 1945 o comunque edifici oggetto di interventi che hanno mutato radicalmente le caratteristiche originarie. Per ogni migliore specificazione e informazione sugli interventi ammessi si rimanda a quanto riportato nell'elaborato peritale.

Stato di occupazione

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità del Custode giudiziario.

Precisazioni

La presente vendita sconta le imposte di registro, ipotecaria e catastale ed è esente da IVA, a differenza di quanto riportato nell'elaborato peritale.

Il Perito riferisce che parti comuni a servizio dei beni sono la corte davanti all'edificio censita al C.T. del Comune di Cerreto d'Esi al Foglio 9, mapp. 492, ed il vano scala dell'edificio civico 23.

Tuttavia, da ulteriori accertamenti espletati, la suddetta corte, pur definita comune alle varie unità immobiliari che compongono l'edificio, risulta in realtà un terreno agricolo intestato a soggetti terzi, eredi dei danti causa dei precedenti proprietari degli immobili.

La corte in questione, anche per quanto appreso *in loco* dal vicinato, è stata da sempre asservita all'edificio e la volontà di rendere il bene comune all'edificio insistente sul mappale 491 risulta esplicitata nei precedenti titoli di acquisto (in Catasto, peraltro, la corte in questione viene rappresentata e indicata come corte comune); l'Esperto stimatore, interpellato sul punto, ha precisato quanto segue: *“lo scrivente ribadisce che la consistenza della corte è già definita nelle planimetrie del catasto fabbricati e che per eliminare l'incongruenza tra il catasto terreni e quello urbano, basterebbe eseguire tipo mappale e fondere il mapp. 492 al mapp. 491, e quindi si andrebbe ad eliminare “l'equivoco”. In seguito per un'ulteriore chiarezza dell'identificazione dell'area, oltre che nelle planimetrie catastale in atti, si potrebbe anche redigere un elaborato planimetrico dove rappresentarla. Il tutto su incarico condominiale ad un professionista con spese tecniche ed amministrative pari a 1.000,00 €”*.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa allegata che si invita a visionare.

Inizio gara: 1 aprile 2025, ore 12:45.

Prezzo base: € 60.225,00 (Euro sessantamiladuecentoventicinque/00)

Offerta minima: € 45.169,00 (Euro quarantacinquemilacentosessantanove/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato per eccesso all'unità monetaria successiva.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro mille/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, arrotondare per eccesso all'unità successiva.

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.spazioaste.it, cliccando su "invia offerta".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 31 marzo 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, D.M. n. 32/2015).

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

- il cognome, il nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza ed eventuale domicilio dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità statale, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, D.M. n. 32 del 26/02/2015;
- 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 c.c., 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 eventuali 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 successivo deposito all'esito dell'aggiudicazione);
- 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 del Giudice Tutelare, nonché copia 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 che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, o del soggetto titolare della casella di *posta elettronica certificata per la vendita telematica*.

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 più avanti meglio precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Bper Banca S.p.A. e intestato a **"Esec. Immobiliare R.G.E. 278/2023 Tribunale di Ancona"** al seguente **IBAN: IT 34 F 05387 21206 000004281532**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 278/2023 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 D.P.R. 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.spazioaste.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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal giorno 01/04/2025 al giorno 08/04/2025 (settimo giorno successivo a quello in cui sarà stata avviata la gara), **essa terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del suddetto 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, 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 e le spese per le cancellazioni dei gravami (come indicato 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. AA

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, comma 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 **"Esec. Immobiliare R.G.E. 278/2023 Tribunale di Ancona"** o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, **IBAN: IT 34 F 05387 21206 000004281532**. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusto il combinato disposto degli artt. 585, comma 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. Riccardo Bucci**, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario degli immobili, domiciliato presso il proprio studio professionale in Jesi (AN), Corso Matteotti n. 89, numero telefonico 0731 200511, e-mail avv.riccardobucci@libero.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
- numero telefonico: 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., nell'Ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c. e nella Circolare integrativa delle ordinanze di delega del

17 dicembre 2024:

- 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 di stima, 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, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Jesi, li 22 gennaio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Riccardo Bucci

