

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Maria Claudia Del Savio** (C.F.: DLSMCL72T61A271F), 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 26/03/2024 nel procedimento esecutivo **n. 171/2023 Reg.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **27 marzo 2025 alle ore 11,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **UNICO LOTTO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui 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.

Ogni singolo Lotto 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

Gli immobili vengono posti in vendita per il diritto di proprietà (1/1)

LOTTO UNICO

Fabbricato civile ubicato a Monte San Vito (AN) - Borgo Selva 41, edificio 1. Identificato al catasto Fabbricati al Fg. 19, Part. 298, Sub. 7, categoria A/3 classe 1 vani 10,5 rendita euro 433,82 piani T-1 e Fg. 19, Part. 298, Sub. 6, categoria C/6 classe U metri quadrati 28 rendita euro 47,72 piano T.

Il bene è la parte retrostante, rispetto alla strada, di un vecchio edificio che si sviluppa in lunghezza perpendicolarmente a Via Borgo Selva civ. 41. L'immobile va da cielo a terra e vi si accede tramite un accesso che fiancheggia l'edificio antistante con il quale ha un muro di separazione in comune; nel tempo ha subito aggiunte e superfetazioni rispetto all'impianto originario. Si trova in una zona marginale dell'abitato priva di servizi a confine con destinazioni agricole e vi si accede tramite una viabilità secondaria a senso unico.

L'edificio originario costruito nel periodo fine ottocento è così costituito: forma rettangolare, esposizione sui lati maggiori Nord-Sud, fondazioni continue superficiali, altezza interna variabile 2.30-2.60 m, strutture verticali in muratura a due teste legate in sommità con tiranti antisismici e chiavi in discrete condizioni, solai in latero cemento in condizioni mediocri, presenza di lesione interna su muro divisorio tra due ambienti al PT, copertura in legno con manto in tegole marsigliesi in cattivo stato, pareti esterne in condizioni mediocri e tinteggiatura decadente, pareti interne con intonaci segnati da umidità, condensa e muffe, pavimentazione interna con marmette o ceramica diversificata in base alle stanze ormai decadente come pure i rivestimenti in ceramica di bagni e cucine, infissi esterni per lo più in pvc con vetrocamera ormai obsoleti, impianto elettrico e di illuminazione sottotraccia in parte passante su tubo corrugato munito di salvavita e impianto di terra in condizioni discrete, impianto idrico funzionante ma molto datato, impianto termico in pessime condizioni ed inattivo, corte esterna ed area di pertinenza maltenuta ed in cattivo stato.

Gli altri manufatti in adiacenza e prospicienti il fabbricato in muratura sono del tutto fatiscenti di cui due in lamiera ondulata ed il terzo in muratura con copertura in cemento amianto.

L'edificio originario potrebbe essere ristrutturabile mentre il resto dei manufatti non sono recuperabili.

L'immobile è suddiviso in 4 corpi di fabbrica e specificamente per il **sub 7**:

- il primo, in muratura su due piani che consiste nel fabbricato originario ha una struttura in discrete condizioni con tiranti antisismici e chiavi di bloccaggio, intonaci interni ampiamente ammuffiti e ambienti con umidità e condensa, intonaci e tinteggiature esterne ammalorate, infissi interni in pessime condizioni, infissi esterni mediocri, impianto di riscaldamento in pessime condizioni ed inattivo, impianto elettrico in condizioni mediocri, servizi cucina e bagni in condizioni di estremo degrado; la copertura del WC al primo piano è in cemento amianto.
- il secondo, in adiacenza al primo, costruito completamente in lamiera ondulata, ad eccezione di un piccolo manufatto in muratura, è in condizioni pessime.
- il terzo, in muratura ad una testa intonacata antistante il corpo originario, destinato a sgombero ha una copertura in lastre ondulate di cemento amianto ed è in cattivo stato.

Il quarto corpo di fabbrica, individuato come **sub. 6**, completamente in lamiera ondulata e antistante il corpo originario, destinato ad autorimessa, è in cattivo stato.

Il primo corpo di fabbrica è ristrutturabile gli altri tre non sono recuperabili.

Il Cortile è allo stato di incolto.

All'interno degli edifici si trovano arredi, elettrodomestici, suppellettili e masserizie, oggetti e materiali diversi il tutto in pessimo stato; mentre all'esterno dell'area sono accumulati rifiuti. Il costo per lo sgombero e lo smaltimento dei rifiuti è stato stimato dal CTU circa 6.000 euro.

In data 22/10/2024 il CTU ha acquisito la Valutazione del Rischio Amianto, effettuata da soggetto specializzato e munito di attestato di Formazione specifica per Responsabile del Rischio Amianto, da cui è merso che

1) La copertura in lastre di cemento amianto del servizio igienico posto al piano primo e non a vista all'interno dell'edificio ha:

- Indice di Degrado 0.62 = SCADENTE
- Indice di Esposizione = MEDIO.

2) La copertura in lastre di cemento amianto del deposito esterno al fabbricato ha:

- Indice di Degrado 0.62 = SCADENTE
- Indice di Esposizione = MEDIO

Da questi risultati discende, come indicato nella Valutazione, che le azioni da intraprendere per entrambe le coperture sono: Esecuzione di intervento di bonifica entro 18/24 mesi dalla Valutazione.

Detto CTU ha altresì stimato in € 2.000,00 il costo per la rimozione delle lastre in cemento amianto compresa la pratica della redazione del Piano di Lavoro da sottoporre all'esame dell'ASUR e degli oneri fiscali; ciò tenuto conto del precedente preventivo fornito dalla suddetta ditta specializzata, della variabilità del costo delle opere e delle diverse offerte che potrebbero pervenire al futuro richiedente.

Nel caso in cui la rimozione avvenga al di fuori di un intervento di ristrutturazione degli immobili si renderà necessaria una copertura provvisoria, il cui costo, compresa IVA e la pratica CILA presso il Comune di Monte San Vito, è stimato in € 2500.

Tutti i suddetti oneri e costi saranno a carico dell'eventuale aggiudicatario.

Destinazione urbanistica: La particella 298 del Foglio 19 della superficie complessiva di circa 963 mq è suddivisa urbanisticamente in due diverse zone omogenee le cui superfici sono state ricavate sovrapponendo la planimetria catastale alla tavola di PRG: - la prima per circa 340 mq appartiene alla Sottozona B2-sottozone residenziali di completamento, normata dall'Art. 27 delle NTA del PRG; dove è prevista la possibilità di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione, con un Indice di fabbricabilità fondiaria = 2 mc/mq. - la seconda per circa 623 mq appartiene alla Sottozona EU - sottozone agricole di contatto con gli spazi urbani- normata dall'Art. 52 delle NTA del PRG. In queste zone, fintanto che il Comune di Monte San Vito non abbia approvato uno specifico regolamento, si interviene con intervento edilizio diretto con le limitazioni che seguono: • i Parametri da applicarsi nella sottozona EU sono quelli delle sottozone EN, le nuove costruzioni ammesse sono quelle di cui agli artt.3, 8 e 10 della LR 13/90. •gli impianti di lavorazione, trasformazione, confezionamento e conservazione di prodotti agricoli e/o della lavorazione del legno sono consentiti purché rientrino in un piano aziendale.

Regolarità edilizia: L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 424 (ex L. 28.02.1985 n.47) rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 19.12.1991. Ampliamento di fabbricato ad uso abitazione (cucina, centrale termica, e cucinino al P.T. e bagno e balcone al P.I. Autorizzazione 268/93 prot. 5745/93 con domanda del 22.11.93, rilasciata dal Comune di Monte San Vito per modifica accesso principale/portone di ingresso. Autorizzazione 21/95 prot.722/95 con domanda del 08.02.95 rilasciata dal Comune di monte San Vito per tinteggiatura del fabbricato. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 14 (Ex L. 23.12.1994 n. 724 art. 39 e L. 23.12.1996 n. 662 art. 21) rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 08.02/1997 - Realizzazione Autorimessa in Lamiera. Concessione Edilizia in Sanatoria N. 15 (Ex L. 23.12.1994 n. 724 art. 39 e L. 23.12.1996 n. 662 art. 21) rilasciata dal Comune di Monte San Vito in data 08.02/1997. Realizzazione Capanne Varie in Struttura Mista, in ampliamento all'edificio esistente, destinate a locali di servizio (Ripostigli, Sgombero).

Il fabbricato risulta privo del certificato di abitabilità e non sussistono le condizioni per essere rilasciata.

Il Ctu riferisce altresì che:

- sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.
- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata.
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata.
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico
- non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il certificato energetico dell'immobile/APE è stato redatto dal CTU ed ascrive l'immobile alla classe energetica G .

Dagli atti di provenienza dell'immobile e dalla documentazione in atti l'immobile risulta libero da patti e non risultano contratti di locazione. Non risultano oneri condominiali.

L'immobile è occupato.

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima depositata in atti e pubblicata nel PVP e nei siti internet preposti.

Prezzo base: Euro € 54.750,00 (cinquantaquattromilasettecentocinquanta/00),

Offerta minima: Euro 41.063,00 (quarantunomilasessantatre/00),

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: Euro 1.000,00 (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.

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 26/03/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 171/2023 R.Es. al seguente **IBAN: IT 66 Q 01030 02600 000001732354**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 171/2023 R.G.E., 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 27/03/2025 al 03/04/2025, 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 ed in quanto dovuta, 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 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 Reg. Es. 171/2023"; 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. Maria Claudia Del Savio* domiciliato presso il proprio studio in Ancona, via Lungomare Vanvitelli 6 – Tel: 071.2070734, mail: claudia.delsavio@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso la Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

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" fornito da Aste Giudiziarie in Linea S.p.A. dell'annuncio di vendita sui siti internet www.subito.it, www.idealista.it, www.casa.it e www.bakeca.it;

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie in Linea.

Ancona lì, 17/01/2025

Il Professionista Delegato
Avv. Maria Claudia Del Savio

