

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. NICOLA PANDOLFI**, Cod. Fisc. PND NCL 70D23 E388T, Professionista delegato alle operazioni di vendita nella **procedura esecutiva immobiliare n. 100/2024 R.G.Es. Tribunale di Ancona**, giusta ordinanza *ex art.* 591 bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/12/2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **AVVISA**

che il giorno **8 aprile 2025, alle ore 9:00**, procederà all'esperimento di vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://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 soffitta al piano primo e terzo di una palazzina di tre piani fuori terra a Falconara Marittima (AN). In particolare, l'appartamento si raggiunge entrando dal portone di Via Flaminia, al civico n. 540, attraversando un atrio comune al piano terra e salendo le scale condominiali fino al piano primo. Nessuna numerazione interna è stata rilevata vicino alla porta di ingresso dell'appartamento. L'appartamento al piano primo si compone di ingresso, soggiorno, cucina, due camere ed un bagno con accesso dalla cucina. Sempre dalla cucina si accede ad un balcone con ripostiglio.

Di pertinenza dell'appartamento è una soffitta che si raggiunge salendo le scale condominiali fino al piano terzo.

Gli immobili sono così censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Falconara Marittima:

Foglio 5, Part. 108, sub. 13, Cat. A3, Classe 4, Consistenza 4,5 vani, superficie catastale totale: 76 mq, totale escluse aree scoperte: 75 mq, rendita catastale € 406,71, piano 1-3.

### **Descrizione dei beni formanti il lotto unico**

L'appartamento è esposto verso l'esterno sul lato a Nord-Est su via Flaminia, dove si affacciano soggiorno e una camera, sul lato a Nord-Ovest su via Cairoli, dove si affacciano il bagno e l'altra camera e sul lato a Sud-Ovest su corte interna dove si affaccia la cucina.

L'altezza interna utile dell'appartamento è di 2,55 m.

La struttura portante dell'edificio è in muratura con solai in latero-cemento.

La copertura dello stabile è un tetto a due falde realizzato con capriate, travi e travicelli in legno con interposte pannelle in laterizio, protetto con coppi in laterizio; per la raccolta ed il convogliamento delle acque meteoriche sono stati utilizzati pluviali e discendenti in rame.

Le pareti interne dell'appartamento sono intonacate e tinteggiate, una parte delle pareti del bagno e della cucina hanno un rivestimento in piastrelle di ceramica.



I pavimenti interni sono in piastrelle in graniglia.

La porta di ingresso dell'appartamento è in legno, non di tipo blindato. Le porte interne sono in legno. Gli infissi delle finestre sono tutti con telaio in alluminio e vetro camera, tranne la porta-finestra della cucina che è con telaio in legno e vetro singolo; gli infissi sono tutti in mediocre stato di manutenzione. Le finestre sono oscurate con persiane in legno.

L'appartamento è in cattivo stato di conservazione; dispone di impianto elettrico, idrico-sanitario ed è termoautonomo con una vecchia caldaia murale a gas posta all'interno della cucina. Attualmente, tutte le utenze sono staccate. Non è stato rinvenuto l'impianto di condizionamento.

Di pertinenza dell'appartamento è una soffitta che si raggiunge salendo le scale condominiali fino al piano terzo. L'ingresso della soffitta è consentito attraverso un passaggio angusto realizzato con un'apertura di circa 60 x 100 cm. La soffitta stessa ha altezza massima di 1,50 m.

Tra le dotazioni condominiali si rilevano un atrio comune al piano terra e le scale condominiali.

Lo stabile non risulta avere l'amministratore di condominio.

### **Corrispondenza catastale**

L'Esperto stimatore riferisce che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **Regolarità edilizia**

La costruzione è antecedente al 01/09/1967. È stato effettuato accesso agli atti presso l'ufficio tecnico comunale del Comune di Falconara Marittima da parte dell'Esperto, ma non risultano presenti né pratiche edilizie relative alla costruzione dell'immobile, né relative a modifiche all'appartamento oggetto di esecuzione. Ai sensi dell'art. 9 bis del DPR 380/2001 così come modificato dal Decreto Legge n. 69/2024, convertito nella legge 24 luglio 2024, n.105 in vigore dal 28 luglio 2024, "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto..."; a seguito di ulteriori ricerche, è stata reperita una planimetria catastale compilata il 23-12-1939 che permette di affermare che la costruzione del fabbricato, che fa parte del Centro storico di Falconara Marittima, è antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17-08-1942 che all'art. 31 prevede il rilascio della Licenza di costruzione. Pertanto, la costruzione dell'immobile risulta regolare.

Esiste corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e lo stato dei luoghi, ma non esiste corrispondenza tra la planimetria catastale attuale e quella del 1939; pertanto, dopo il 1939 sono stati eseguiti degli interventi che non sono stati denunciati.

Gli interventi eseguiti si possono riassumere in:

- frazionamento dell'appartamento con la chiusura di una porta di comunicazione tra due stanze;
- frazionamento della soffitta con la costruzione di una parete divisoria.

Per regolarizzare lo stato attuale è necessario presentare una CILA in sanatoria; i costi della pratica sono valutabili in circa 1.500,00 € per il tecnico che dovrà essere incaricato e 1.032,00 € per la sanzione di cui all'art. 37 del DPR 380/2001 per un totale di circa 2.532,00 €, tale somma è stata decurtata dal valore di stima.

### **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, Classe E.

### **Normativa urbanistica**

Il vigente PRG individua l'area su cui sorge la palazzina come appartenente all'Ambito Territoriale omogeneo (ATO) "A" - Bassa collina -, al Sub Ambito Territoriale (SAT) A1 e alla Zona Urbana di Riquilificazione (ZUR) 1. Al fine di salvaguardare i caratteri storici della città del primo '900, il PRG individua uno specifico strumento attuativo con carattere particolareggiato, per il recupero della città storica, denominato PPCS.

Nelle more di approvazione del Piano Particolareggiato per il recupero della Città Storica per la zona SAT A1- ZUR 1 (parte non ricadente nel Piano di Recupero "Villanova-Falconara Nord") sono consentiti tutti gli interventi fino alla R.E.2 e cioè: a.manutenzione ordinaria (M.O.) b.manutenzione straordinaria (M.S.) c. restauro degli edifici (R.) e risanamento conservativo (R.C.) d.ristrutturazione edilizia che può essere: ristrutturazione edilizia con aumento della SUL senza modifica della planivolumetria (R.E1.) 2), ristrutturazione edilizia con aumento entro il 20% del volume/SUL dell'edificio principale per realizzazione di manufatti pertinenziali (R.E2.).

### **Stato di occupazione**

Gli immobili sono liberi e nella disponibilità del Custode giudiziario.

**Il tutto come meglio risulta dalla perizia estimativa allegata che si invita ad esaminare.**

**Inizio gara:** 8 aprile 2025, ore 9:00.

**Prezzo base:** € € 50.773,00 (Euro cinquantamilasettecentosettantatre/00)

**Offerta minima:** € 38.080,00 (Euro trentottomilaottanta/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](http://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 7 aprile 2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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. 100/2024 Tribunale di Ancona"** al seguente IBAN: **IT 16 W 05387 21206 000004355248**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 100/2024 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 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](http://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](http://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](http://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 08/04/2025 al giorno 15/04/2025** (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.

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. 100/2024 Tribunale di Ancona"** o a mezzo bonifico bancario sul conto della procedura, **IBAN: IT 16 W 05387 21206 000004355248**. 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. Nicola Pandolfi**, professionista delegato alla vendita e custode giudiziario degli immobili, domiciliato presso il proprio studio professionale in Jesi (AN), Galleria Della Sima n. 43, numero telefonico 0731 648378 e indirizzo e-mail: [info@studiolegalepandolfi.it](mailto:info@studiolegalepandolfi.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](mailto: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](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it), [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://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 31 gennaio 2025**

**Il Professionista Delegato**

**Avv. Nicola Pandolfi**

