

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Emanuela Verdini, 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 20.03.2024 nel procedimento esecutivo n. **119/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2024 alle ore 11:45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei beni immobili in lotto unico, 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 e 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 ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNICO – Descrizione.

Appartamento ubicato a Jesi (AN) alla via Pericle Mazzoleni n.2/ter.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).

Trattasi di un bilocale sviluppato su due livelli, primo e secondo piano, inserito all'interno di un complesso condominiale, in zona centrale, nei pressi della stazione ferroviaria ed a poche centinaia di metri dalle mura medievali del centro storico di Jesi, i principali servizi sono raggiungibili anche a piedi in pochi minuti, inoltre vi è ampia possibilità di parcheggio.

Il fabbricato è una ex Filanda che è stata convertita ad uso residenziale a seguito di un importante intervento di ristrutturazione che si è compiuto in più fasi, dal 1999 al 2008. Le facciate esterne sono state conservate per mantenere il carattere industriale, mentre gli spazi interni hanno subito una totale revisione per ricavare le unità abitative.

Si accede all'appartamento dall'atrio condominiale, dotato di una comoda scala.

Al primo livello è presente un soggiorno con angolo cottura, al secondo livello una camera matrimoniale con bagno ed un soppalco non abitabile al quale si accede dalla camera utilizzando una scaletta. I due livelli sono collegati da una scala interna in legno.

Gli impianti sono risalenti all'epoca di ristrutturazione, è stato dismesso il sistema di climatizzazione condominiale, che prevedeva due split ad aria. Attualmente viene utilizzato un radiatore a gas alimentato a metano per il riscaldamento. L'acqua calda sanitaria è invece prodotta con uno scaldacqua a metano.

Confini: il bene confina con le seguenti unità immobiliari:

piano primo: a sud con il Subalterno 43 (vano scala comune); a est con il Subalterno 22 di altra proprietà; a ovest con il Subalterno 19 di altra proprietà;

piano secondo: a sud con il subalterno 20 di altra proprietà; a est con il Subalterno 22 di altra proprietà; a ovest con il Subalterno 19 di altra proprietà.

Stato conservativo: l'appartamento si presenta nel complesso in un discreto stato manutentivo.

Riferisce l'Esperto stimatore che sono emerse alcune macchie di umidità e scrostamenti di intonaco in bagno, in corrispondenza dell'ancoraggio delle travi del tetto, pertanto la parete andrebbe risanata. L'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria è datato ma attualmente funzionante.

Per quanto riguarda invece le parti condominiali, sono visibili macchie di umidità a ridosso delle

pareti al piano terreno ed alcuni pannelli in controsoffitto nel corridoio comune sono distaccati.

La copertura di tutto il complesso necessita di un intervento per risolvere problematiche di infiltrazioni e di isolamento termico. L'assemblea condominiale ha già deliberato un intervento di manutenzione straordinaria della copertura e delle parti condominiali interne.

Situazione urbanistica e catastale.

I beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto fabbricati del Comune di Jesi:

- foglio 70, particella 216, Sub. 21, categoria A2, classe 5, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 47 mq, rendita € 213,04, piano 1-2.

Precisazioni: l'Esperto stimatore evidenzia che dall'analisi della documentazione catastale si evince che, successivamente all'atto di mutuo del 27.01.2005, sono stati costituiti n.2 subalterni individuati al N.C.E.U. del Comune di Jesi al foglio 70, particella n. 216, Sub. n.63 e Sub. n.64, categoria F/5 "lastrici solari" che, pur non indicati nel pignoramento, fanno parte dello stesso fabbricato in cui è inserito l'appartamento e che risultano di proprietà dell'esecutato per la quota di 48/1000 cad.

Tali subalterni avendo carattere pertinenziale vengono trasferiti assieme al bene principale.

Parti comuni: l'appartamento risulta inserito in un contesto condominiale, i beni comuni non censibili sono individuati con il Sub. 35 (ingresso, scale ed ascensore) e con il Sub. 43 (locale contatori, terrazza, atrio e corridoi).

Ai sensi dell'art.1117 del c.c. sono altresì parti comuni le strutture portanti, il tetto, i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso e le facciate del fabbricato.

Oneri condominiali: l'Esperto stimatore evidenzia che risultano non pagate delle quote di amministrazione ordinaria ed in data 19.09.2023 l'assemblea condominiale ha deliberato l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria per gli importi dei quali si rimanda alla perizia depositata.

Corrispondenza catastale: l'Esperto stimatore riferisce che non sussiste corrispondenza catastale.

La planimetria catastale non corrisponde allo stato legittimo dell'immobile, in particolare non è stato rappresentato il soppalco non abitabile. Risulta pertanto necessario presentare una pratica Docfa di Variazione catastale per l'esatta rappresentazione grafica degli ambienti.

Normativa urbanistica: l'immobile è individuato all'interno del Piano Regolatore comunale in zona TE1-Città storica e sottozona TE1.7. Per le norme tecniche di attuazione relative alla zona indicata vedasi "Art.27 – Edifici e complessi di valore storico documentale in territorio urbano TE1.7 (articolo modificato con Delibera di C.C. n.12 del 21/01/2014).

Non sono presenti vincoli di cui al Dlgs 42/2004.

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 risulta agibile.

Il fabbricato cui fa parte l'unità immobiliare in vendita è stato costruito in data antecedente al 1967. È stato oggetto di un Piano di recupero di iniziativa privata, adottato definitivamente con deliberazione consiliare n.279 in data 10.12.1996, che ha previsto il recupero del fabbricato suddiviso in 5 Unità Minime d'Intervento – A, B, C, D, E – di cui l'UMI A riguarda l'immobile oggetto di vendita.

Riferisce l'Esperto stimatore che le pratiche edilizie che nel dettaglio hanno interessato la porzione di fabbricato cui fa parte l'immobile sono le seguenti:

DIA n.98067/09 del 21.08.1998 “Intervento di manutenzione straordinaria di un edificio industriale sito a Jesi in Via Mazzoleni”;

DIA n.98067/33 del 24.08.1998 “Intervento di realizzazione di un solaio non praticabile in un edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Mazzoleni”;

Concessione Edilizia n.48/40 Variante finale DIA 98067/09 e DIA 98067/33;

Concessione Edilizia n.99075/17 del 23.12.1998: “Ristrutturazione di un Edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Colocci – angolo Via Mazzoleni”;

DIA n.62/10 del 13.10.2000 Variante alle C.E. 99075/17;

Concessione Edilizia n.01002/82 del 30.01.2001 Variante alla C.E. 99075/17 “Cambio di destinazione d'uso di alcune U.I. nell'Edificio industriale dismesso sito a Jesi in Via Colocci angolo Via Mazzoleni”;

DIA n.01014/09 del 06.04.2001 Variante finale alle C.E. 99075/17;

Certificato di abitabilità n.1578 del 14.01.2002.

L'Esperto stimatore ha ritenuto opportuno citare anche le opere iniziate a far data dal 2006, che hanno riguardato l'UMI E e hanno comportato la costituzione dei lastrici solari individuati con i subalterni 63 e 64: Permesso di costruire P0766/2006; Permesso di costruire P0138/2008 in variante; DIA 2008P0445 del 2008.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità: esiste il certificato energetico dell'immobile/APE - classe energetica F; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico; non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico; esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La distribuzione interna dell'appartamento risulta conforme agli elaborati grafici di cui alla DIA n.01014/09 del 06/04/2001 Variante finale alle C.E. 99075/17, tenuto conto delle tolleranze esecutive riguardanti le quote interne, di cui all'art.34/bis del D.P.R. 380/2001.

Non è presente agli atti un documento che attesti la conformità impiantistica del generatore di aria calda che è stato installato successivamente alla dismissione dell'impianto di climatizzazione

invernale centralizzato; pertanto, l'Esperto stimatore ritiene opportuno l'aggiornamento del Certificato di conformità dell'impianto termico, previa eventuale messa a norma dello stesso.

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.

Per ogni ulteriore chiarimento tecnico si rimanda alla perizia dell'Esperto stimatore ed alle eventuali integrazioni (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte) depositate in allegato all'avviso di vendita che si raccomanda di leggere attentamente, costituendo parte integrante ed essenziale del fascicolo della procedura nonché del presente avviso.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato.

Prezzo base del lotto unico: € 41.130,00 (euro quarantunomilacentotrenta/00),

Offerta minima: € 30.848,00 (euro trentamilaottocentoquarantotto/00) pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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., nel caso di società l'offerta dovrà essere formulata dal legale rappresentante della società (o altro ente), 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 sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 23 ottobre 2024, 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, ovverosia

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 minorenni, 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 acceso presso la banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a. intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare "TRIB AN ES IMM 119/2023 R.ES." al seguente **IBAN: IT 22 V 01030 37350 000001387180**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 119/2023 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 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 giorno 24/10/2024 al giorno 31/10/2024 (settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara), **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 ed Iva se 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 e ad IVA se dovuta; 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. 119/2023"; 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. Emanuela Verdini domiciliato presso il proprio studio in Falconara M.ma (AN) via G. Matteotti n.1 – Tel: 071/910041 – 071/911299 Mail: emanuela.verdini@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
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet

www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;

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

Ancona lì, 22 luglio 2024.

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuela Verdini