

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Anna Marta Balestra**, 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 14.05.2024 nel procedimento esecutivo **n.188/2023 R.Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 24/10/2024 **alle ore 09:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO unico** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 ed integrata 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, 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.

Il Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

Trattasi di appartamento sito a Chiaravalle (AN) Via Che Guevara n. 36, edificio 1 scala B primo piano e garage al piano interrato.

DESCRIZIONE

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato condominiale residenziale, l'edificio di recente realizzazione è stato ultimato nel 2007, inoltre nel biennio 2020/2021 è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico con accesso agli incentivi fiscali statali ai sensi della Legge 77/2020, c.d. superbonus

110%. Nelle immediate vicinanze del fabbricato, dotato di corte esterna condominiale, sono presenti i principali servizi commerciali, parcheggi e capolinea dei trasporti pubblici su ruote.

L'appartamento raggiungibile sia da scala condominiale esterna che da ascensore, è un bilocale, in quanto l'ingresso dell'abitazione introduce direttamente sulla zona giorno con angolo cottura, da tale locale si accede alla camera da letto ed all'unico locale ad uso servizio igienico, quest'ultimo privo di affaccio ma dotato di ventilazione forzata; presente anche un balcone con accesso dalla zona giorno, dove è posizionata la caldaia dell'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento ha come corpi radianti dei termosifoni in alluminio. I locali presentano una altezza pari a 2,70 m. ed è presente l'impianto elettrico.

Per quanto riguarda le finiture interne, le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in ceramica smaltata, le porte sono in tamburato laminato finto legno. Il bagno è rivestito con piastrelle in ceramica smaltata per un'altezza di circa 2 metri. Per quanto riguarda gli infissi esterni, l'ingresso all'abitazione è dotato di un portoncino blindato, le finestre hanno telaio in legno mordenzato noce con vetro doppio, infine come sistema di oscuramento sono presenti tapparelle in pvc.

Il balcone è pavimentato con piastrelle in gres e bordura perimetrale in pietra, la balaustra è metallica e verniciata.

A livello urbanistico l'immobile ricade nella zona denominata RC2 "zone residenziali di completamento per l'edilizia semi-estensiva", normata dall'art. 7.2.2 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

Il **garage** è ubicato al piano interrato dello stesso fabbricato ed è raggiungibile a livello pedonale sia da scala condominiale esterna che da ascensore, mentre a livello carrabile è raggiungibile tramite rampa di ingresso accessibile dalla corte esterna condominiale. L'accesso è consentito da una porta basculante in alluminio, larga 2,50 m ed alta 2,15 m, l'altezza interna del locale misura 2,30 m.

Le pareti perimetrali interne sono intonacate e verniciate, nella parete lato controterra è presente una controparete in cartongesso. La pavimentazione interna, realizzata in cemento industriale liscio, come lo spazio di manovra antistante il bene, è stata rivestita con un pavimento flottante in pvc effetto legno con doghe mascherate.

È dotato anch'esso di impianto elettrico e punto luce, inoltre all'interno del locale è presente un punto acqua con relativo lavandino. A soffitto sono visibili e presenti i passaggi delle tubazioni relative agli scarichi.

PARTI COMUNI

Il complesso immobiliare è costituito appunto da tre corpi di fabbrica in linea serviti da due scale esterne di risalita, la scala A e la Scala B. Il fabbricato è dotato di corte esterna condominiale con 2 ingressi carrabili e 2 ingressi pedonali su via Che Guevara; la corte esterna, comprensiva di percorsi pedonali e carrabili, presenta una finitura ad asfalto, inoltre risulta totalmente recintata e dotata di illuminazione condominiale. Lungo il lato nord/ovest della recinzione sono presenti aiuole sistemate a verde.

Dall'ingresso carrabile che si affaccia su via Che Guevara, una volta percorsa la corte condominiale (censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. a tutti i sub, foglio 6 Part.376 sub 52) si accede alla rampa di ingresso (censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 4) ai locali interrati dove sono situati i garage e relativo spazio di manovra, pertinenti alle abitazioni. Il locale interrato è comunque raggiungibile sia dalle scale

condominiale di risalita (censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. , foglio 6 Part.376 sub 2), che dall'ascensore. In copertura, sono presenti 4 terrazze praticabili condominiali fruibili e raggiungibili dai condomini tramite le scale di risalita condominiali. Nel caso specifico la terrazza condominiale comune ad alcune unità immobiliari, tra cui la proprietà esecutata, risulta quella censita al Catasto Fabbricati come b.c.n.c. foglio 6 Part.376 sub 49.

DATI CATASTALI

Il compendio immobiliare pignorato risulta distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle (AN) come segue:

- Foglio 6, part. 376, Sub. 36, Cat. A/2, Cl. 3, Consist. 2,5 vani, Sup. catastale mq. 46, rendita € 193,67, piano primo.
- Foglio 6, part. 376, Sub 21, Cat. C/6, Cl. 5, Consist. 17 mq, Sup. catastale 19 mq, rendita € 26,34, piano interrato.

CONFINI

L'abitazione presenta un mono affaccio con esposizione verso sud-est, inoltre confina a nord-est con la altra proprietà e a nord-ovest con ulteriore altra proprietà. Infine, il lato sud-ovest, privo di affaccio, è rivolto verso il vano ascensore di risalita condominiale.

Il garage, posto al piano interrato, confina a est con lo spazio di manovra condominiale, a nord e a sud con altre proprietà. Infine, il lato ovest, privo di affaccio, è rivolto contro terra.

STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo sia dell'appartamento che del garage è buono. I recenti lavori di efficientamento energetico hanno comportato l'esecuzione di cappotto esterno e la sostituzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento autonomo. Tali interventi sono stati conclusi in data 22.09.2023.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Con riferimento all'appartamento l'esperto ha rilevato che non sussiste corrispondenza catastale.

Nello specifico la difformità catastale consiste nella mancata presenza, nello stato dei luoghi, del locale disimpegno necessario tra la zona giorno e il bagno.

L'esperto ha rilevato che la variazione catastale non sarà necessaria se, nell'ambito della sanatoria edilizia con opere da presentare, verrà ristabilito lo stato di progetto autorizzato.

In merito al garage sussiste, invece, corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico e di quello termico.

Non esiste, invece, la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Per il locale garage non è presente alcuna dichiarazione di conformità degli impianti.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è libero.

FORMALITA'

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario Iscritto ad Ancona il 11.08.2008 Reg. gen. 20268 - Reg. part. 4587.

La formalità è cancellabile ed a cura dell'aggiudicatario.

Atto di Pignoramento Trascritto ad Ancona il 6.09.2023 Reg. gen. 19335 - Reg. part. 13649

La formalità è cancellabile ed a cura dell'aggiudicatario.

NORMATIVA URBANISTICA E REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01.09.1967. L'immobile risulta agibile.

Le difformità distributive interne riguardano di fatto la rimozione del locale disimpegno, correttamente previsto da progetto in quanto necessario ed obbligatorio ai sensi della normativa vigente, nonché dal Regolamento Edilizio Comunale per esigenze igienico sanitarie.

Tale difformità risulta sanabile mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, da effettuarsi ai sensi dell'art. 6 *bis* comma 5 del DPR 380/01, con contestuale ripristino, mediante opere edili, della situazione assentita dal progetto o comunque realizzando un locale disimpegno che possa svolgere il ruolo di filtro tra il bagno e la zona giorno.

L'Esperto ha indicato in € 4.050,00 gli oneri di regolarizzazione urbanistica, come meglio descritti nella perizia di stima, per sanzioni, diritti di segreteria e spese tecniche.

L'immobile non ricade, in ogni caso, nell'ambito di applicazione della Legge n. 47/1985 e seguenti in quanto è stato realizzato ed ultimato in data posteriore al 31 marzo 2003.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'esperto ha proceduto alla redazione dell'Attestato di prestazione energetica classificando l'immobile in classe B.

ONERI CONDOMINIALI

L'esperto riferisce che sono presenti vincoli od oneri condominiali che resteranno a carico dell'acquirente.

L'importo medio annuo delle spese condominiali ammonta ad € 505,20

Il totale spese per l'anno in corso e quello precedente ammontano ad € 1.010,40. L'Esperto ha precisato che tale importo può subire modifiche in quanto, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., incombe sull'aggiudicatario del bene la somma della gestione ordinaria per l'anno in corso e per quello precedente, in base alla data effettiva di aggiudicazione del bene.

Prezzo base: € 76.520,00 (Euro settantaseimilacinquecentoventi/00, così come arrotondato da € 76.519,60)

Offerta minima: € 57.390,00 (Euro cinquantasettemilatrecentonovanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari 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.

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 sottoindicate, entro le ore 12:00 del giorno 23/10/2024 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 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. 188/2023 R.E. al seguente **IBAN: IT37J010300260000001697937**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 188/2023 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. **La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 24/10/2024 al 31/10/2024 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, 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), oltre IVA se dovuta.

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 c.p.c.

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. 188/2023"; 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 procedente 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. Anna Marta Balestra domiciliato presso il proprio studio in Ancona – Tel: 071/200306– Mail: studiolegalebalestra@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 SPORTELLINO 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 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 li, 06/08/2024

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Marta Balestra

