

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avvocato Andrea Bucci, CF BCCNDR65R06A271V, professionista delegato alla vendita, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, con ordinanza in data 09.07.2024, nel procedimento esecutivo numero **254/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **12 dicembre 2024, alle ore 9,00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* delle disposizioni di attuazione del 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed 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 ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria, entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile 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 E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

### **LOTTO UNICO**

#### Bene n. 1 (appartamento)

Diritti di piena ed intera proprietà dell'appartamento ad uso civile abitazione, al piano primo di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, oltre al sottotetto, sito nel Comune di Castelplanio, Località Borgo Loreto, via Clementina n. 74, insistente sul suolo comprensivo dell'area scoperta annessa e delle corti esclusive, della superficie di mq 1.702, distinta al catasto fabbricati al foglio 17, mappale 393, derivato dalla fusione del mappale 393, di mq 332, del mappale 684, di mq 720 e del mappale 686, di mq 650.

L'appartamento, della superficie catastale di circa mq 120, è dotato di due ingressi ed è costituito da un locale disimpegno, due camere, un bagno, un corridoio, un tinello ed un ripostiglio, ricavato dalla divisione in due parti di un originale locale ripostiglio risultante dalle planimetrie catastali, un piccolo soggiorno ed una camera, un antibagno ed un secondo bagno.

#### Bene n. 2 (locale ad uso cantina)

Locale ad uso cantina, cieco, al piano seminterrato di un fabbricato che si sviluppa su tre livelli, oltre al sottotetto, sito nel Comune di Castelplanio, Località Borgo Loreto, via Clementina n. 74.

Al suddetto locale si accede tramite una scala laterale rispetto alla scala che conduce ai piani superiori e attraverso un corridoio, anch'esso cieco.

I suddetti beni sono distinti al NCEU del Comune di Castelplanio al Foglio 17, mappale 393/25, Cat. A/2, classe 2, vani 5, R.C. euro 298,25.

#### Bene n. 3 (parti comuni)

Fanno inoltre parte della proprietà i seguenti beni comuni non censibili:

F 17 – mappale 393/8 B.C.N.C. – corte comune, costituente la fascia perimetrale alla proprietà, comune ai subalterni 12, 13, 25 e 26;

F 17 – mappale 393/21 B.C.N.C. – scala che conduce ai vari livelli dell'immobile, comune ai subalterni 12, 13, 25 e 26;

F 17 – mappale 393/23 B.C.N.C. – corridoio di accesso alla cantina, comune ai subalterni 13 e 25.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

#### **Situazione catastale:**

#### Bene n. 1 (appartamento)

Sono state accertate alcune difformità tra la situazione di fatto attuale e le risultanze catastali:

1) un locale ad uso ripostiglio è stato diviso in due locali, uno ad uso tinello, ove è stata installata una caldaia, ed uno ad uso ripostiglio;

- 2) Il locale ad uso cucina risulta posizionato in un locale catastalmente adibito a camera;
- 3) il locale originariamente adibito a cucina è stato suddiviso in tre vani, un locale soggiorno, una camera con disimpegno e un antibagno.

#### Bene n. 2 (cantina)

La cantina è costituita da un unico locale, la cui situazione attuale è conforme alle risultanze catastali. Non vi sono elaborati che testimonino la sua esistenza e plausibilità urbanistica.

La cantina risulta comunque ricavata al livello di piano interrato dell'edificio, esistente dalla sua origine.

#### **Situazione urbanistica**

L'esperto stimatore riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile sopra descritto è stato oggetto di un primo permesso edificatorio del 21.03.1953 e di un secondo permesso in data 01.07.1953 e risulta aver ottenuto l'agibilità, seppure indicato in via Cannegge snc, a nome di uno degli intestatari originari dell'immobile accatastato nel 1953.

Nelle pratiche urbanistiche non si hanno evidenze dell'attuale cantina, che però risulta accatastata sin dagli anni '50.

L'immobile rientra nella zona B1 del PRG del Comune di Castelplanio – zona di ristrutturazione urbanistica art. 33 NTA.

In data 01.08.2005 è stata presentata la D.I.A. n. 1304, prot. n. 5298 che prevede una distribuzione al piano costituita da due appartamenti distinti, con due ingressi separati. La sostanziale modifica apportata all'originario permesso di costruire è costituita dall'inserimento, all'interno di uno dei due appartamenti, del wc che prima risultava accessibile solo dalla scala comune. I riferimenti catastali della D.I.A. non corrispondono ai dati catastali attuali, ma l'esperto stimatore attesta che le planimetrie sono riconoscibili ed univocamente determinate.

In data 06.02.2006 è stata presentata un'autorizzazione di agibilità, protocollo 7944/2005, che fa riferimento ad un unico appartamento e che contiene il riferimento alla conformità dell'impianto elettrico e termico, non riscontrati, però, dall'esperto stimatore.

In sintesi, le difformità urbanistiche riscontrate sono:

- 1) Non corrispondenza tra lo stato dei luoghi attuale, ovvero un unico appartamento, sia pure con distribuzione interna diversa dalle planimetrie catastali, e le risultanze dell'ultima pratica edilizia, che contemplava due unità immobiliari;
- 2) Sfasatura tra le risultanze dell'Autorizzazione di agibilità, che contemplava un unico impianto termico e la situazione di fatto attuale, che vede la presenza di un doppio impianto termico, che l'esperto stimatore ritiene probabilmente manomesso.

La mancata presentazione della pratica urbanistica per fusione degli appartamenti e l'inquadramento del locale interrato cantina dovrà essere presentata in sanatoria, ai sensi dell'art. 37 del T.U. 380/2001, attraverso una pratica S.C.I.A. che potrà sanare anche la diversa distribuzione interna.

L'esperto stimatore evidenzia, infine, il taglio di una parete portante dell'edificio, effettuato per creare il collegamento tra le due unità immobiliari, effettuato senza verifica del maschio murario, che già era stato tagliato per creare il collegamento del bagno piccolo ad uno degli appartamenti nelle pratiche del 2005.

Per tale intervento, secondo l'esperto inquadrabile tra quelli privi di rilevanza, ex art. 1 DGR Regione Marche n. 975 del 02.08.2021, dovrà presentarsi pratica in sanatoria per intervento locale presso il Genio Civile Marche Ufficio Costruzioni in zona sismica (intervento locale rif. N.T.C. 2018).

L'esperto stimatore ha quantificato in euro 5.950,00, oltre accessori di legge, il costo complessivo delle pratiche di sanatoria e regolarizzazione urbanistica e catastale, per la regolarizzazione dell'impianto termico e per l'ottenimento dei certificati di conformità e dell'APE.

#### **Certificazioni Energetiche ed impiantistica:**

L'esperto stimatore ritiene che non sia possibile, allo stato, redigere l'A.P.E., stante la presenza di due caldaie e di due forniture di gas metano all'interno della stessa unità immobiliare e per l'assenza dei libretti aggiornati dei generatori di calore.

L'esperto stimatore non è stato in grado di riscontrare la conformità dell'impianto termico né in fase di accesso agli atti, né in fase di sopralluogo.

#### **Disponibilità del bene:**

L'immobile risulta occupato da uno dei due comproprietari esecutati e dalla sua famiglia.

#### **Formalità pregiudizievoli**

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Ancona:

- 1) in data 17.12.2005, al n. 13215 R.G. al n. 17489 R.P., è stato trascritto, a favore degli esecutati, l'atto di vendita a rogito del Notaio Massimo Baldassarri del 13.12.2005 Rep. 14850, Racc. 3538;
- 2) in data 17.12.2005, al n. 13216 R.G. al n. 17490 R.P., è stato trascritto, a favore degli esecutati, l'atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso a rogito del Notaio Massimo Baldassarri del 13.12.2005 Rep. 14850, Racc. 3538;
- 3) in data 17.12.2005 al n. 31217 R.G. ed al n. 8255 R.P. è stata iscritta ipoteca volontaria per euro 290.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di euro 145.000,00, concesso agli esecutati dalla Banca di Roma s.p.a. con atto a rogito del Notaio Massimo Baldassarri del 13.12.2005, Rep. 14851, Racc. 3539;

4) In data 16.12.2015, al n. 1965 R.G. ed al n. 1348 R.P., è stato trascritto a favore della Capital Mortgage s.r.l., contro gli esecutati, il verbale di pignoramento immobiliare redatto dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Ancona in data 19.11.2014, rep. 6934/2014;

5) In data 14.11.2023, al n. 24862 R.G. ed al n. 17568 R.P., è stato trascritto a favore della Olympia SPV s.r.l., contro gli esecutati, il verbale di pignoramento immobiliare redatto dal Pubblico Ufficiale del Tribunale di Ancona in data 31.10.2023, rep. 4201/2023.

#### **Costi per la cancellazione dei vincoli pregiudizievoli**

- cancellazione dell'iscrizione ipotecaria: euro 35,00;
- cancellazione delle trascrizioni dei verbali di pignoramento euro 588,00.

\*\*\*

#### **Prezzo di vendita**

Prezzo base: € **67.955,00** (sessantasettemilanovecentocinquantacinque/00)

Offerta minima: € **50.966** (cinquantamilanovecentosessantasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € **1.000,00** (euro mille).

**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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto ed i loro allegati dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11.12.2024, antecedente a quello della udienza di vendita, 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 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, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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. 254/2023 R.E. Trib AN al seguente IBAN **IT42I0623002602000015416762**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 254/2023 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](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.astetelematiche.it](http://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](http://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 12/12/2024 al 18/12/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) 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).

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 alle 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 n. 254/2023 R.E. Trib AN"; 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 Delegato, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Ancona, Via San Martino n. 23 (Tel.: 071/2074253 – indirizzo mail [studiolegale@avvandreabucci.it](mailto:studiolegale@avvandreabucci.it)).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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.:

a) a cura di Aste Giudiziarie in Linea s.p.a.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), con contestuale visibilità sul sito web del Tribunale [www.tribunale.ancona.giustizia.it](http://www.tribunale.ancona.giustizia.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeka.it, e Subito.it;
- realizzazione del virtual tour 360°

b) a cura di Astalegale.net Sp.a.

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astalegalenet.it](http://www.astalegalenet.it)

c) a cura di Piemme s.p.a. dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul portalelegalmente.net, nonché sui siti [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, li 11.09.2024

Il Professionista Delegato

Avvocato Andrea Bucci