

# TRIBUNALE DI ANCONA

## Esecuzioni immobiliari

### AVVISO DI VENDITA EX ARTT. 490, 570 E 591 BIS C.P.C.

Il sottoscritto Avv. Giulio Carlo Torelli, C.F. TRLGCR79E29C615W, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 05.05.2024, nel procedimento esecutivo n. 247/2023 Reg. Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

### AVVISA

che il giorno **12/12/2024 alle ore 10,15**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella perizia 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 si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata e 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 i 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 L. 28 febbraio 1985, n. 47 come integrata e modificata 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.

Gli immobili verranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA"**

### **LOTTO UNICO**

**BENE N° 1:** Quota pari a 1/1 della piena proprietà di appartamento sita al piano terra di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del Comune di Genga (AN), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Genga al Foglio 68, particella 2010, Sub. 25, Categoria A3, classe 4, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 76 mq, rendita Euro 148,22.

L'appartamento è dotato di un box auto al piano primo sottostrada, costituente il bene n. 2 del Lotto unico. Esso confina a nord-est e sud-ovest con altre unità residenziali dello stesso complesso, mentre sul lato sud-est affaccia su spazi comuni e sul lato nord-ovest su propria corte privata. Il complesso edilizio, completato nel 2008 solo parzialmente rispetto a quanto previsto in origine, e solo per la parte residenziale, si trova in posizione isolata a circa 8 Km dal centro di Genga e circa 6 Km dall'abitato di Fabriano. E' dotato di un'ottima panoramicità. Il complesso si sviluppa su due piani fuori terra ed un interrato e presenta una pianta degli alloggi ad U attorno a una corte e a spazi comuni. L'accesso al complesso è chiuso da un cancello pedonale ed un cancello carrabile. All'esterno si trovano altri spazi per il parcheggio. L'appartamento ha una superficie lorda complessiva di circa 69 mq. E' suddiviso in una zona giorno, composta da soggiorno con angolo cottura, ed una zona notte con una camera con guardaroba ed un bagno. Sia dalla zona giorno che dalla zona notte si accede alla corte esclusiva di circa 82 mq. L'altezza interna è di 2,75 m sottorave e 3,00 m sotto tavolato, ad eccezione della zona pranzo-cottura controsoffittata a 2,86 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008, alcune in buona condizione ad altre leggermente deteriorate (alcuni infissi e persiane).

**BENE N° 2:** Quota pari a 1/1 della piena proprietà di box auto al piano seminterrato di un complesso residenziale (o turistico/residenziale) sito in località Borgo delle Rondini n. 11/g, Frazione Trinquelli del Comune di Genga (AN), identificato al Catasto Fabbricati del Comune di

Genga al Foglio 68, particella 210, Sub. 4, Categoria C6, classe 1, consistenza 23 mq, superficie catastale 26 mq, rendita Euro 28,51.

Il box auto è di pertinenza dell'appartamento al piano terra, costituente il bene n. 1 del Lotto unico. Esso confina a sud est con altro box auto dello stesso complesso, a nord-ovest con vano scale condominiale, mentre sul lato sud-est con spazi comuni e sul lato sud-ovest è controterra.

Il box auto ha una superficie lorda complessiva di circa 23 mq. oltre ad un ripostiglio di 3,00 mq. L'altezza interna è di 2,72 m. Le finiture sono pressoché tutte originali del 2008 ad eccezione della porta di ingresso che deve essere comunque sostituita ai fini della regolarità.

### **Situazione urbanistica, edilizia e catastale**

Per entrambi i beni facenti parte del lotto unico e sopra descritti si richiama integralmente la perizia di stima redatta dall'Ing. Pamela Pigliapoco, precisando quanto segue.

La particella NCEU foglio 68 mappale 210 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:

- M1, zone miste prevalentemente turistiche, di cui all'art. 27 delle NTA.

Ricade inoltre in:

- Zone di rispetto dei crinali, di cui all'art. 17 delle NTA.

La zona è inoltre sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136, comma 1, del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42: Bene Paesaggistico Gola della Rossa, Arcevia-Cerreto d'Esse-Fabriano-Genga-Sassoferrato-Serra San Quirico.

L'immobile risulta regolare per la legge n. 47/1985. La costruzione non 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.

Per l'immobile in oggetto il Comune di Genga ha rilasciato i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di costruire n. 2005/23 del 24.11.2005 (Pratica 2005/23/PC), per la Costruzione di edificio turistico;

- Permesso di costruire in variante del 06/08/2008 (Pratica 2008/41);

- Attestazione silenzio assenso di Agibilità del 26.11.2009.

Risulta inoltre che la pratica di variante DIA Prot. N. 6392 del 14/10/2008 relativa ad una porzione del complesso non oggetto della presente procedura.

Come meglio specificato nella perizia di stima, per il Bene n. 1 che per il bene n. 2 non sussiste corrispondenza catastale; tutte le difformità, analiticamente indicate nella perizia di stima, possono essere sanate e del costo di tali operazioni, pari a complessivi € 6.857,00 e dettagliatamente indicate nella perizia di stima, è stato tenuto conto in sede di stima del lotto unico posto in vendita.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o ambientali. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per entrambi i beni esistono il certificato energetico dell'immobile/APE, e le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, idrico e termico. Al riguardo, il CTU fa presente che non è stato possibile recuperare le dichiarazioni di conformità degli impianti né l'intera richiesta di agibilità che è andata perduta dagli archivi comunali, come pure la relazione ex L 10 relativa ai consumi energetici. E' tuttavia presente attestazione di formazione silenzio assenso per la richiesta di abitabilità trasmessa in data 23/09/2009 prot. 5807.

### **Confini**

Il Bene n. 1 (appartamento) confina:

- sul lato nord-est con altra unità residenziale (sub. 24);
- sul lato sud-ovest con altra unità residenziale (sub. 40);

ed affaccia:

- sul lato sud-est su spazi comuni;
- sul lato nord-ovest su propria corte privata;

Il Bene n. 2 (box auto) confina;

- sul lato sud-est con altro box auto (sub. 5);
- sul lato nord-ovest con vano scale condominiale,

ed affaccia:

- sul lato nord-est su spazi comuni;

Sul lato sud-ovest è controterra.

### **Disponibilità del bene**

Entrambi i beni facenti parte del Lotto Unico risultano occupati in forza di regolare contratto di locazione a canone concordato (6+2) stipulato ai sensi dell'art. 2, comma 3 Legge n. 431/1998, opponibile alla procedura.

Il contratto, regolarmente registrato in data 02.09.2020 e con scadenza 31.08.2026, prevede un canone mensile di € 350,00. Alla data del 31.08.2026, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo e senza che sia necessaria disdetta per finita locazione, il contratto è prorogato di diritto di due anni., fatta salva la facoltà di disdetta da parte del locatore che intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso opere di cui all'art. 3 della legge 431/98, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al citato articolo 3.

### **Continuità trascrizioni**

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

### **Regime fiscale**

Il trasferimento non è soggetto ad IVA

### **Formalità pregiudizievoli (da cancellare):**

- Ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di mutuo condizionato iscritta a Ancona il 17/10/2005 Reg. Gen. 25154 – **Reg. Part. 6499** – Pubblico Ufficiale Notaio Pagliericci Massimo n. rep. 54260/8485 del 14.10.2005; a margine della suddetta iscrizione è presente annotazione ad iscrizione frazionamento in quota del 23.12.2008 Reg. Gen. 30881 – Reg. Part. 5333 – Pubblico Ufficiale Notaio Massimo Pagliericci n. rep. 64836/12531 del 10.12.2008;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto in Ancona il 07.11.2023 da Ufficiale Giudiziario UNEP Corte d'Appello di Ancona rep. 4177, al numero Reg. Gen. n. 24251 - **Reg. Part. n. 17124.**

### **Oneri condominiali**

Si fa espressamente riferimento a quanto contenuto nella perizia di stima allegata.

\*\*\*\*\*

**PREZZO BASE: € 60.700,00 (sessantamilasettecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: 45.525,00 (quarantacinquemilacinquecentoventicinque/00),** pari al 75% del prezzo base

**Cauzione:** pari ad almeno il 10% del prezzo offerto

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

**INIZIO GARA: 12 dicembre 2024, ore 10,15**

**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 dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11.12.2024, 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 *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 26.02.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, della 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 postale 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 al 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 del 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, 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 es., 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 Banca MPS S.p.a. ed intestato a Tribunale di Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare n. 247/2023 R.G.E. al seguente IBAN: IT 65 H 01030 37320 000001634248; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 247/2023 R.G.E., lotto unico, versamento cauzione”, dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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 Euro 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 bancario 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 19.12.2024, 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 dell'IVA (se dovuta), 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 indicatogli 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 c.p.c.

La vendita non è soggetta ad IVA, bensì 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 del 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. 223/2021 R.G.E."; 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 dall'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 01/09/93 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 del 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 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 gli immobili pignorati contattando il sottoscritto Avv. Giulio Carlo Torelli (codice fiscale TRLGCR79E29C615W, tel. 0717451431, email: [avv.giulioctorelli@gmail.com](mailto:avv.giulioctorelli@gmail.com)) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Giulio Carlo Torelli sito in Chiaravalle (AN), Piazza Mazzini n. 37 (tel. 0717451431, email: [avv.giulioctorelli@gmail.com](mailto:avv.giulioctorelli@gmail.com)).

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 9:00 alle 12:00 e dalle 14:00 alle 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 sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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;
- pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della ordinanza di delega e della relazione di stima sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della ordinanza di delega e della relazione di stima, sul portale legalmente.net., nonché sul sito [www.messaggero.it](http://www.messaggero.it) e [www.corriereadriatico.it](http://www.corriereadriatico.it) di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Chiaravalle, lì 09.10.2024

Il professionista delegato

Avv. Giulio Carlo Torelli