

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

Il sottoscritto Avv. Emanuele Paladini C.F. PLDMNL66M11F560Z, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24/05/2023 nel procedimento esecutivo n. 81/2022 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **16 gennaio 2025 alle ore 14,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma 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* 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 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 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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO N.1)

Diritto di piena proprietà

Trattasi di un fabbricato ad uso abitazione da cielo a terra sito in Comune di Sassoferrato, Località Perelle, disposto sui piani terra e primo (piani tra loro comunicanti con scala interna), con annessi legnaia, stalletti e due ripostigli in corpi di fabbrica staccati, i primi due ad un solo piano e gli ultimi con sovrastante locale di sgombero, oltre corte esclusiva pertinenziale circostante.

Sia il fabbricato ad uso abitazione che gli annessi fabbricati separati sono realizzati in muratura, con solai apparentemente in laterocemento, pareti esterne intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato ad uso abitazione presenta pavimenti in piastrelle in entrambi i piani; gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane oscuranti; è presente la scala interna in acciaio con gradini in legno.

I fabbricati sono apparsi disabitati da diversi anni; lo stato conservativo è mediocre a causa di evidente carenza manutentiva, con necessità di effettuare interventi anche di rinforzo strutturale, a causa di lesioni presenti in tutti gli edifici.

PARTI COMUNI

-Non risultano parti comuni del fabbricato in quanto trattasi di fabbricati da cielo a terra, non in condominio.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato:

-Foglio 118 – particella 156 - Categoria A/4 – cl. 3 – consistenza vani 6 – superficie catastale mq. 154 - Rendita Euro 179,73=

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato l'immobile è isolata rispetto al centro abitato, con necessità di un mezzo proprio per raggiungere tutti i principali servizi

CORRISPONDENZA CATASTALE

Risulta difformità catastale determinata dalla rimozione nello stato attuale di due divisori al piano terra, non registrati al Catasto. E' necessaria una pratica di aggiornamento catastale con sanatoria urbanistica.

REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione e' antecedente al 1/09/1967

Non risultano rilasciate Pratiche Edilizie presso i competenti Uffici Comunali.

Occorre presentare una sanatoria urbanistica per la effettuata rimozione dei due divisori al piano terra, con conseguente nuova planimetria catastale

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'

-Non esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

-Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti

STATO DI OCCUPAZIONE

-L'immobile risulta libero

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: libero

Prezzo base: € 61.703,44 (sessantunomilasettecentotré/44)

Offerta minima: € 46.278,00 (quarantaseimiladuecentosettantotto/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

Inizio gara: 16 gennaio 2025, ore 14,00

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.

LOTTO 3

Diritto di intera piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Sassoferrato, della superficie catastale complessiva di mq. 9.053= ubicato in zona decentrata, con andamento piuttosto pendente e con presenza di molti litoidi, sassi calcarei che rendono poco appetibile la coltivazione. Tuttavia risulta ancora coltivabile e dotato di una certa appetibilità

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Terreni del Comune di Sassoferrato:

- Foglio 127 – particella 33 – Qualità seminativo – cl. 03 – superficie are 57,20 – Reddito Dominicale Euro 8,86 – Reddito Agrario Euro 7,39
- Foglio 127 – particella 97 – Qualità seminativo – cl. 03 – superficie are 06,38 – Reddito Dominicale Euro 0,99 – Reddito Agrario Euro 0,82
- Foglio 127 – particella 98 – Qualità seminativo – cl. 03 – superficie are 08,60 – Reddito Dominicale Euro 1,33 – Reddito Agrario Euro 1,11
- Foglio 127 – particella 101 – Qualità seminativo – cl. 03 – superficie are 18,35 – Reddito Dominicale Euro 2,84 – Reddito Agrario Euro 2,37

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato il terreno è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

STATO DI OCCUPAZIONE

-Il terreno risulta coltivato con contratto di affitto non opponibile alla procedura perché stipulati successivamente al pignoramento.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 7.638,47 (settemilaseicentotrentotto/47)

Offerta minima: € 5.729,00 (cinquemilasettecentoventinove/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

Inizio gara: 16 gennaio 2025, ore 14,00

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.

LOTTO 4

Diritto di intera piena proprietà

Trattasi di terreno agricolo sito in Comune di Fabriano, Frazione San Donato, della superficie catastale complessiva di ettari 4.70.55= ubicato in zona decentrata, caratterizzato dalla presenza di molti litoidi e sassi calcarei che rendono difficoltosa la coltivazione, ma con andamento piuttosto pianeggiante che lo rende comunque dotato di una certa appetibilità.

DATI CATASTALI

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto Terreni del Comune di Fabriano:

-Foglio 20 – particella 84 – Qualità seminativo – cl. 02 – superficie ettari 1.98.60 – Reddito Dominicale Euro 56,41 – Reddito Agrario Euro 41,03

-Foglio 20 – particella 86 – Porzione AA - Qualità seminativo – cl. 05 – superficie are 05,10 – Reddito Dominicale Euro 0,40 – Reddito Agrario Euro 0,26

-Foglio 20 – particella 86 – Porzione AB - Qualità orto irrig – cl. 01 – superficie are 20,41 – Reddito Dominicale Euro 18,97 – Reddito Agrario Euro 9,49

-Foglio 20 – particella 86 – Porzione AC - Qualità bosco misto – cl. 01 – superficie are 15,30 – Reddito Dominicale Euro 1,98 – Reddito Agrario Euro 0,47

-Foglio 20 – particella 90 – Qualità seminativo – cl. 05 – superficie are 36,86 – Reddito Dominicale Euro 2,86 – Reddito Agrario Euro 1,90

-Foglio 20 – particella 537 – Qualità seminativo – cl. 02 – superficie ettari 1.12.32 – Reddito Dominicale Euro 31,90 – Reddito Agrario Euro 23,20

-Foglio 20 – particella 539 – Porzione AA - Qualità prato – cl. 03 – superficie are 06,02 – Reddito Dominicale Euro 0,93 – Reddito Agrario Euro 0,25

-Foglio 20 – particella 539 – Porzione AB - Qualità bosco misto – cl. 01 – superficie are 29,12 – Reddito Dominicale Euro 3,76 – Reddito Agrario Euro 0,90

-Foglio 20 – particella 556 – Qualità seminativo – cl. 04 – superficie are 17,42 – Reddito

Dominicale Euro 1,80 – Reddito Agrario Euro 2,25

-Foglio 20 – particella 577 – Porzione AA - Qualità prato – cl. 03 – superficie are 27,00 – Reddito Dominicale Euro 4,18 – Reddito Agrario Euro 1,12 (compreso Reddito della Porzione AB)

-Foglio 20 – particella 577 – Porzione AB - Qualità incolt ster – superficie are 02,40 – senza Redditi

NORMATIVA URBANISTICA

La zona in cui è ubicato il terreno è a destinazione agricola di rilevante valore paesistico ambientale

STATO DI OCCUPAZIONE

-Il terreno risulta coltivato con contratto di affitto non opponibile alla procedura perché stipulati successivamente al pignoramento.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet

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.

Disponibilità del bene: occupato

Prezzo base: € 47.633,06 (quarantasettemilaseicentotrentatre/06)

Offerta minima: € 35.725,00 (trentacinquemilasettecentoventicinque/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

Inizio gara: 16 gennaio 2025, ore 14,00

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 sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 15/01/2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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, 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. 81/2022 R.E. al seguente IBAN IT 15 J 01030 02600 000064029951, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 81/2022 R.G.E., lotto n. 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 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 sarà effettuato 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 16/01/2025 al 23/01/2025, 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 un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per consentire al delegato di provvedere al

pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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. 81/2022 R.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 procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, 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, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Per visionare l'immobile è possibile contattare il custode, Avv. Micaela Dentici, al recapito telefonico 071201054, mail: dentici@yahoo.it.

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;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e bakeca.it-Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, 12.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Emanuele Paladini



