

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

Il sottoscritto avv. Germana Riso (cf RSIGMN74S70C747H), professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, ex art. 591 bis c.p.c. in data 02/10/2024 nel procedimento esecutivo **n. 37/2024 RG Es. Imm.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **06/03/2025 alle ore 10:30** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona, tramite la piattaforma [www.astetematiche.it](http://www.astetematiche.it), dei beni immobili individuati in un unico lotto, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

Il lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri

che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

**Gli immobili sono posti in vendita per il diritto di piena proprietà (1/1).**

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

**LOTTO UNICO – Descrizione.**

Appartamento ad uso abitativo di mq 87, sito in Cerreto D'Esì (AN), via Chillemi n. 1 in corrispondenza dell'incrocio con via Sant'Anna, posto al piano secondo di un edificio in linea che si affaccia su corte interna e comune al condominio, con al piano seminterrato ampio garage di mq 43. All'ampia corte si accede mediante cancello metallico direttamente da via Chillemi n.1, risulta pavimentata con piastrelle cementizie tranne che per la parte a giardino con termine alla strada.

L'appartamento si trova al secondo piano di un edificio in linea, ed è stato realizzato con concessione edilizia del 1976 e certificato di abitabilità del 1985. Si trova ai margini dell'abitato facente parte del nucleo storico del comune di Cerreto d'Esì, vicino all'ex- consorzio agrario; tale posizione vantaggiosa per la vicinanza al centro, pur abitando in una zona tranquilla, permette di raggiungere tutti i servizi che il piccolo centro urbano offre, fruibili anche a piedi.

L'accesso all'appartamento è possibile tramite scala condominiale, dopo aver superato un piccolo atrio che serve da ingresso all'appartamento del piano terra. La ultima rampa di scale condominiale termina direttamente davanti la porta di ingresso, da qui un corridoio distribuisce tutte le stanze, il soggiorno, la cucina, le due stanze e il bagno. Il soggiorno la cucina e la stanza tutte e tre sul lato nord si affacciano sulla terrazza di forma trapezoidale con pavimento di piastrelle di gres porcellanato ruvido di colore marrone scuro, con porte/finestre e sportelloni in legno con doghe orizzontali e versano in cattivo stato di conservazione. Il parapetto è costituito da muro sormontato da copertina in marmo, sul lato casa al centro circa della terrazza è collocata la caldaia coperta da un mobiletto in legno e sotto la parte di falda che sporge dalla muratura verticale. Gli altri locali che si affacciano sul lato sud hanno finestre verso la corte interna dell'edificio. Gli impianti sono a norma ed il riscaldamento è garantito da una caldaia autonoma in buono stato di conservazione. Il garage al piano seminterrato con altezza interna 2,95, ha accesso direttamente dalla strada Sant'Anna che conduce al centro storico, in posizione molto scomoda per effettuare manovre con veicoli anche se è presente una rampa in cemento che permette di superare il dislivello con la strada, infatti viene utilizzato come deposito; la porta interna che accedeva al vano scala (presente anche nella planimetria catastale del 1986 è stata tamponata in muratura, l'interno è lasciato al grezzo sia le pareti verticali in muratura anche di pietrame sia il soffitto realizzato in putrelle di ferro e voltine di muratura, la serrandina di chiusura è metallica di colore verdino, il tutto è in cattive condizioni di conservazione.

Per le tecniche di costruzione e le finiture interne si fa rimando alla relazione estimativa, depositata in atti, pubblicata in allegato all'avviso di vendita ed il cui contenuto intendersi qui per intero richiamato e trascritto.

**Normativa urbanistica:** la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. L'immobile è stato realizzato in forza della licenza edilizia prateria n. 969 del 05/08/1976. Successivamente è stata presentata DIA del 6/08/2004 per la sistemazione della pavimentazione delle corti particella n 493 sub 12 e 21. La licenza edilizia si è conclusa con il certificato di abitabilità in data 12/10/1985, rilasciato dal Comune anche a seguito del sopralluogo USL del 11/10/1985 (allegato alla richiesta di abitabilità).

**Regolarità edilizia:** l'Esperto stimatore ha rilevato difformità rispetto al progetto di ristrutturazione e ampliamento del 1976. La situazione di fatto rilevata al momento del sopralluogo (ed anche riportata nella planimetria catastale del 2012), presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, ultimo pianerottolo della scala è divenuto ingresso all'appartamento inoltre l'ultima rampa della scala arriva sul lato del muro esterno (e non come rappresentata nel progetto del 1976), nel soggiorno esiste una sola porta finestra (nella pianta ne erano indicate due), la terrazza ha una forma trapezoidale (nel progetto era rettangolare), inoltre si rileva una diversa rappresentazione dei prospetti esterni con la presenza di due finestre sul prospetto ovest del garage (nel progetto ne era una); è stata chiusa la porta interna del garage di collegamento con il vano scale con un muro al piano seminterrato.

L'Esperto stimatore riferisce che per tali difformità riscontrate, realizzate presumibilmente nel periodo di tempo che passa dal certificato di abitabilità del 12/10/1985 e la situazione riportata nella planimetria catastale del 2012 (allegata all'ultima compravendita), può essere richiesta la sanatoria dal nuovo acquirente entro i tempi previsti dal comma 5 dell'art. 46 del DPR 380/2001 e ss.mm.e ii.

**Certificazioni energetiche:** il certificato energetico (APE) dell'immobile non esiste ed è stato predisposto dal Professionista esperto stimatore nominato dal Giudice ed è presente agli atti del fascicolo processuale dal detto certificato l'immobile risulta in classe energetica "G". Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

**Confini:** L'appartamento al piano secondo confina con vano scale, via Chillemi e via Sant'Anna, ed altri appartamenti di proprietà di terzi. Il garage al piano seminterrato oltre alle due vie, confina con altra proprietà di terzi;

**Parti comuni:** le parti comuni sono rappresentate dalla corte, dal pianerottolo di ingresso e dalla scala condominiale e corrispondono agli enti comuni censiti ai sub della particella 493 del foglio 10, i sub 21 e 12 corrispondono alla corte, il sub 15 corrisponde al pianerottolo di ingresso, che distribuisce

l'appartamento al piano terra e porta alla scala condominiale, quest'ultima costituente il sub 16.

**Stato conservativo:** l'appartamento risulta abitato e occupato dal debitore e si presenta in buono stato di conservazione, tranne che per alcuni materiali e componenti che hanno subito un principio di degrado tipo i serramenti e gli intonaci e tinteggiature interne.

### **Formalità**

#### ISCRIZIONE

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario Iscrizione in Ancona il 02/02/2012 Reg. gen. 2285 - Reg. part. 248 Quota: 1/1

#### TRASCRIZIONI

Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ancona il 28/07/2015 Reg. gen. 12436 - Reg. part. 8966 Quota: 1/1;

Verbale di pignoramento immobili Trascritto a Ancona il 27/02/2024 Reg. gen. 3929 - Reg. part. 2760 Quota: 1/1

**La cancellazione delle suddette formalità sono a carico dell'aggiudicatario.**

**Dati catastali:** i beni risultano identificati come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona, Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto D'Es:

- Foglio 10, particella 493, Sub. 27, categoria A/3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87 mq, rendita € 227,76, piano 2 (appartamento);
- Foglio 10, particella 493, Sub. 10, categoria C/6, classe 3, consistenza 35 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 45,19, S/1 (garage);
- Foglio 10, particella 493, Sub. 12, Categoria E (corte comune)
- Foglio 10, particella 493, Sub. 15, Categoria E (pianerottolo di ingresso)
- Foglio 10, particella 493, Sub. 16, Categoria E (scala condominiale)
- Foglio 10, particella 493, Sub. 21, Categoria E (corte comune)

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima depositata in atti e relative precisazioni dell'Esperto stimatore pubblicate in allegato all'avviso di vendita che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e dell'art.40, 6<sup>^</sup> 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 dei beni:** i beni sono occupati dal debitore esecutato.

**Prezzo base:** € 67.068,00 (euro sessantasettemila68/00).

**Offerta minima:** € 50.301,00 (euro cinquantamilatrecentouno/00) pari al 75% del prezzo base.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara:** 1.000,00

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., 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 05/03/2025, 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 minorenni, 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 "ESEC. IMM.RE N. 37/2024 TRIBUNALE DI ANCONA" Iban IT 25 M 02008 02626 000107262253, Banca UniCredit, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 37/2024 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 06/03/2025 al 13/03/2025, 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 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. 37/2024"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585 c. 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex*

art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto **avv. Germana Riso** domiciliato presso il proprio studio in Ancona Via Don Antonio Gioia, n.5, int. 3 – Tel: 071.7133109; cell. 3405019281 – Mail: [germanariso@yahoo.it](mailto:germanariso@yahoo.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

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

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza 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.

Ancona, 10 dicembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Germana Riso

