

TRIBUNALE CIVILE DI ANCONA**Esecuzioni Immobiliari**

Avviso di vendita ex artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.

Procedura Esecutiva n. 412/2009 Reg. Es. a cui sono riunite le procedure nn. 413/2009, 422/2009, 32/2010, 424/2010 e 425/2010 Reg. Es.

La sottoscritta Avv. Chiara Binnella, appartenente all'Ordine degli Avvocati di Ancona, Professionista Delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del 25 maggio 2023 del Giudice dell'Esecuzione, visti gli artt. 490 e 570 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **17 aprile 2025, alle ore 12,30**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili meglio descritti in ogni loro parte nelle perizie tecniche di stima in atti dell'Arch. Luigi Gentili datate 29/03/2011 da intendersi qui richiamate, ritrascritte e dunque integralmente note all'offerente, tutte pubblicate, unitamente al presente avviso e all'ordinanza di vendita, sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", nonché sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia "pvp.giustizia.it" nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. di cui al Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/02/2015.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**LOTTO UNICO**

Diritto di piena proprietà (quota 1/1) su un fabbricato sito nel Comune di Fabriano (AN), Frazione Borgo Tufico n. 6/C, Strada Statale Muccese, composto da:

- a) **appartamento** posto al piano terra, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub. 9, categoria A/3, classe 3, vani 3,5, rendita € 155,45;
- b) **appartamento** posto al piano rialzato (al catasto, piano terra), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub. 13 (già sub 11), categoria A/2, classe 4, vani 7, rendita € 379,60;
- c) **appartamento** posto al piano primo, con annessa soffitta, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub. 4, categoria A/2, classe 4, vani 7,5, rendita € 406,71;

d) **appartamento** posto al piano primo, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub. 5, categoria A/2, classe 4, vani 6,5, rendita € 352,48;

e) **appartamento** posto al piano rialzato (al catasto, piano terra), distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub. 14 (già sub 12), categoria A/2, classe 4, vani 9,5, rendita € 515,17;

f) **laboratorio artigiano** sito al piano terra con corte esclusiva, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano, foglio 158, mappale 651, sub 6, categoria D/7, rendita € 2.819,08, graffata con la particella sub 608 (corte).

Il compendio immobiliare si trova in una frazione a pochi chilometri da Fabriano, con edilizia di scarso pregio architettonico.

L'area è urbanisticamente definita come "residenziale semiestensiva B3a.

Con provvedimento del 29/01/2014, stante la non divisibilità dei singoli immobili, il Giudice dell'esecuzione ha disposto la vendita dell'intero compendio immobiliare in un lotto unico, tenuto conto anche della situazione impiantistica degli immobili meglio descritta nelle perizie di stima dell'Arch. Gentili, al cui contenuto integralmente si rinvia, e nella relazione del Custode giudiziario, Avv. Gessica Mattei, del 28/07/2022 depositata agli atti della procedura.

Circa lo **stato occupativo dell'intero compendio immobiliare**, gli appartamenti descritti alle precedenti lettere b) ed e) sono occupati dagli esecutari con le rispettive famiglie e, quanto all'immobile di cui al lotto d), esso è occupato dalla madre degli esecutari a fini parimenti abitativi.

Gli appartamenti descritti alle precedenti lettere a) e c), oltre che il laboratorio artigiano di cui alla lettera f), sono invece liberi e si trovano in pessimo stato di manutenzione, come si legge nella relazione del Custode giudiziario del 28/07/2022.

Situazione urbanistica e catastale:

Il fabbricato di cui è parte l'immobile è stato costruito con licenza edilizia n. 2957 del 19 aprile del 1969, cui hanno fatto seguito:

- licenza edilizia n. 11983 del 26 gennaio 1973;
- concessione in sanatoria n. 5693 dell'11 maggio 1996;
- concessione edilizia n. 12504 del 5 giugno del 1998 e concessione in sanatoria n. 671 del 28 gennaio del 1999;

- condoni edilizi n.ri 1538/1-2-3-4-5 del 10 settembre 1999;
- permesso di costruire n. 51567/fab del 6 maggio 2005;
- dichiarazione inizio attività Prot. n. 37757 del 12 agosto 2005;
- dichiarazione inizio attività Prot. n. 52029 del 15 novembre 2005 e variante Prot. n. 5089 del 29 gennaio 2008.

Si legge nelle perizie dell'Esperto stimatore che sussistono difformità catastali e che l'immobile di cui al sub 13 è regolare; per l'immobile di cui al sub 14, la cui planimetria è conforme, non è segnata solo la presenza di un divisorio vetrato scorrevole nell'atrio dell'ingresso; per gli altri immobili, invece, le planimetrie catastali non sono conformi con la situazione attuale, ragion per cui sarà necessaria la variazione catastale.

Si rappresenta che non sono presenti agli atti gli Attestati di prestazione energetica degli immobili.

* * *

Prezzo base della vendita

euro 74.146,00 (settantaquattromilacentotrentasei/00)

Offerta minima

euro 55.610,00 (cinquantacinquemilaseicentodieci/00), pari al 75% del prezzo base della vendita

Cauzione

pari almeno al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara

euro 1.000,00 (mille/00)

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

* * *

CONDIZIONI E MODALITA' DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla Legge n. 47/1985 come modificata ed integrata dal D.P.R. n. 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

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.**

Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, eventuale diniego di sanatoria e di agibilità ovvero di abitabilità da parte dell'Autorità preposta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, solo a titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento, anche di impianti, alle leggi vigenti, ovvero, ancora, di manutenzione, anche straordinaria, di richiesta di agibilità ovvero di abitabilità e sanatoria, collaudo statico ovvero sismico, relativo eventuale diniego, sanzioni, da parte dell'Autorità preposta, 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, risoluzione, rescissione ovvero annullamento o invalidità della vendita, essendosi, in ogni caso, di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni ed essendo cura degli offerenti accertarne preliminarmente la sussistenza.**

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. n. 6 giugno 2001, n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica o dalla comunicazione del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti **liberi** da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese esclusive dell'aggiudicatario.

* * *

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, 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 formulate personalmente dall'offerente o dal legale rappresentante della società (o altro ente). L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità indicate nel presente avviso, entro le ore 12,00 del giorno 16 aprile 2025 (giorno antecedente a quello fissato per l'esperimento 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita*

telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;

- l'indicazione dell'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 Avv. Chiara Binnella);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non 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 del Giudice Tutelare;

- 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, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, 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 intestato alla **Procedura Esecutiva Immobiliare n. 412/2009 R.G. Es. Trib. Ancona, al seguente IBAN: IT 87K0103002600000064021743**; tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto e comunque in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 412/2009 R.G. Es. Trib. Ancona, lotto unico, versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00), in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel

“manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica” reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari), sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

* * *

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara 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.**

All’udienza fissata per la vendita telematica il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare;
- verificherà l’effettivo accredito dell’importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara, in caso di pluralità di offerte valide;
- provvederà a dichiarare inammissibili le offerte valutate irregolari.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti: a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l’anonimato.

* * *

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida**, il professionista delegato procederà come di seguito:

a) se l'offerta sia pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:

- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

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 giorno 17/04/2025 al giorno 24/04/2025 e terminerà alle ore 12:00 del giorno 24/04/2025.

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.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara:

- tramite la piattaforma "www.astetelematiche.it" sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di *posta elettronica certificata per la vendita telematica* comunicato dal soggetto partecipante, e/o tramite sms, laddove comunicato anche recapito di telefonia mobile. Tali strumenti di comunicazione sono, peraltro, di mero ausilio alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.astetelematiche.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o sms non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

* * *

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 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge, oltre che all'IVA se ed in quanto dovuta nella misura di legge (nel caso di specie, qualora opzionata), ricorrendone i relativi presupposti *ex lege* (tali oneri fiscali saranno tutti a carico dell'aggiudicatario), circostanze di cui l'offerente dichiara di essere perfettamente edotto con la presentazione dell'offerta.

* * *

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. 412/2009 R.G. Es. Trib. Ancona”**; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

Si rende noto che l'emissione del decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicatario avverrà successivamente alla stipula ed alla erogazione del finanziamento ipotecario, giusta il combinato disposto degli artt. 585, c. 3, c.p.c. e 2822 c.c. Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo, purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita), entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese), ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015), sul conto corrente bancario intestato alla Procedura.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

* * *

Gli interessati all'acquisto potranno **visionare gli immobili pignorati contattando il Custode Giudiziario, Avv. Gessica Mattei**, con studio sito in Jesi (AN), alla Via W. Tobagi n. 39; p.e.c.: gessica.mattei@pec-ordineavvocatiancona.it; e.mail: gessica.mattei@gmail.com e tel. 0731.56469, anche mediante l'apposita funzione presente sul Portale delle vendite pubbliche, ovvero potranno reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista delegato alle vendite, Avv. Chiara Binnella sito in Ancona, C.so G. Mazzini n. 156, tel. 071-2070569, fax. n. 071-2073785, p.e.c.: chiara.binnella@pec-ordineavvocatiancona.it; e.mail: chiara.binnella@alice.it. Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia, sito in Corso Mazzini n. 95 di Ancona, piano terra), è presente uno **SPORTELLLO 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 e l'accettazione incondizionata delle perizie dell'Esperto stimatore, Arch. Luigi Gentili, datate 29.03.2011 e dei relativi allegati;

- la lettura integrale e l'accettazione incondizionata del presente avviso e di quanto ivi contenuto.

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 Subito.it, Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

Ancona, li 7/02/2025

Il Professionista Delegato alla vendita

Avv. Chiara Binnella