

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

Il sottoscritto Avv. Michele Frezzotti, CF FRZMHL68D15E388T, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 19.02.2025 nel procedimento esecutivo n. 69/2024 Reg.Es., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

- che il giorno **29 maggio 2025 a partire dalle ore 11,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile – lotto unico, 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e la partecipazione alla vendita giudiziaria implica la conoscenza integrale ed accettazione dei suoi contenuti e dei suoi eventuali allegati. 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, ivi compresa la garanzia di cui all'art. 13 del D.M. 37/2008, 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.

Ogni singolo Lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di 1/1

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

LOTTO UNICO

INDIVIDUAZIONE

Quota di 1/1 di unità immobiliare abitativa posta al piano primo di un edificio condominiale, ubicato nel centro storico del Comune di Fabriano via Fabio Filzi n. 2. L'immobile dove è ubicata l'unità immobiliare in oggetto fa parte di una palazzina, dove al piano terra è presente un negozio con ingresso su via Cialdini e da due unità abitative con ingresso su via Filzi n. 2. La prima unità è posta al piano primo, mentre la seconda è posta al piano secondo, aventi l'ingresso comune al piano terra. Confina: a nord con via Cialdini; ad ovest con via Filzi; ad est con il fabbricato del mappale 1645 ed a sud parte con via Filzi e parte con il fabbricato del mappale 1533. Allo stato attuale, l'immobile risulta essere censito al N.C.E.U. dell'U.T.E. di Ancona, Comune di Fabriano, al foglio 136 mappale 817 sub. 3, categoria A/2 classe 7°, vani 4,5, rendita € 418,33; I dati derivano dalla variazione catastale del 03/07/1991 n. 211.1/1991 in atti dal 04/10/1991.

DESCRIZIONE

In generale il fabbricato presenta una struttura prevalentemente in muratura, pareti esterne intonacate e tinteggiate, zoccolatura lasciata allo stato grezzo. Per accedere al bene oggetto della procedura esecutiva posto al piano primo, si entra dal piano terra tramite un portone in legno a due ante dove è situato un ingresso 7 comune con ripostiglio e vano ascensore con relativa struttura, ad oggi non in funzione. Salendo una scala avente struttura in cemento armato rivestita con piastrelle di cotto e relativa ringhiera di protezione, si arriva al piano primo. L'accesso all'unità immobiliare è garantito da un portone d'interni in legno blindato. L'appartamento è suddiviso in cucina-

soggiorno, ripostiglio, disimpegno, bagno e due camere per una superficie totale lorda di mq. 80,86 e netta di mq. 66,82. Pavimenti del reparto giorno parte in legno e parte in monocottura, quelli del reparto notte in legno, tranne che per il bagno che presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il bagno presenta un aspiratore temporizzato in quanto sprovvisto di finestra. Rivestimento della cucina in ceramica 20x20 per un'altezza di ml. 2.20. Battiscopa in legno. Impianti elettrico e di riscaldamento a gas metano con radiatori in ghisa presenti ma ad oggi disattivati, mentre è in funzione quello idrico. Porte in legno rivestite noce tanganica. Infissi di finestre in legno con doppio vetro e soglia in marmo con persiana sempre in legno di protezione esterna. Ingresso notte controsoffittato in legno, pareti tinteggiate con idropittura. E' presente il videocitofono.

MILLESIMI CONDOMINIALI E SPESE DI GESTIONE DEL CONDOMINI

Per quanto riguarda i millesimi condominiali, il fabbricato è sprovvisto delle apposite tabelle millesimali. L'unità immobiliare in oggetto ha in comune con l'altra unità immobiliare abitativa, l'ingresso all'immobile, la scala interna e l'ascensore (ad oggi disattivato). Per quanto riguarda le spese comuni, su informazioni ricevute dal condomino del piano secondo, l'illuminazione e la pulizia delle scale venivano ripartite tra i due condomini; il debitore esecutato non avrebbe mai contribuito alle spese, pertanto l'altro proprietario vanterebbe un credito afferente tali spese condominiali scadute e non pagate, che dopo il deposito della perizia sono state da questi documentate e così quantificate per l'anno 2023 in € 427,25 e per l'anno 2024 in € 430,30. Non sono presenti ulteriori cause in corso.

CERTIFICATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Non è presente per l'unità immobiliare, l'attestato di prestazione energetica. (A.P.E.) Ad oggi non è possibile redigere l'A.P.E. in quanto non è presente il libretto della caldaia, allegato obbligatorio per la presentazione dell'A.P.E. sul portale della Regione Marche.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Per la destinazione urbanistica si fa riferimento al P.R.G. vigente del Comune di Fabriano. Il fabbricato ricade nel centro storico, in zona A2, normata dall'articolo 8.3 delle N.T.A. Sono previsti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione.

REGOLARITA' URBANISTICA

Il fabbricato è ubicato nel centro storico del comune di Fabriano, in una zona edificata nei secoli scorsi. L'immobile in oggetto è stato costruito in data anteriore al 31/10/1942, dove non vi era necessità di alcun titolo abilitativo. Dalla documentazione reperita dal c.t.u., il fabbricato è stato oggetto di un piano di recupero ed è stato completamente ristrutturato con concessione edilizia n. 10859 del 23/01/1989 e successiva variante con concessione edilizia n. 22778 del 27/08/1990. Deposito strutturale n. 2056/89 con certificato di conformità finale del 14/08/1991. Successivamente non sono state depositate ulteriori pratiche edilizie. Rispetto a quanto autorizzato e presente agli atti presso l'U.T.C. di Fabriano, sul posto ci sono delle difformità e nello specifico: - Diversa distribuzione degli spazi interni consistenti nell'eliminazione di un bagno, la realizzazione di un ripostiglio, la diversa conformazione del disimpegno e del locale cucina-soggiorno; - Diversa posizione della porta di accesso all'unità immobiliare; - Diversa altezza utile dell'unità immobiliare avente altezza autorizzata a ml. 2.70, mentre sul posto è di ml. 3.05; - Diversa conformazione del pianerottolo posto nel vano scala comune al piano primo; - Realizzazione di un ripostiglio nel vano scala comune al piano terra. Si fa inoltre presente che per il fabbricato a seguito della ristrutturazione, non è stato richiesto il certificato di abitabilità finale, necessario per il tipo di intervento eseguito. Tutte queste opere sono urbanisticamente sanabili, versando un'adeguata sanzione amministrativa, applicando l'accertamento di conformità in base all'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, accertando la conformità delle opere sia ad oggi, sia al momento della loro realizzazione. Eseguiti tutti gli adempimenti, il fabbricato può considerarsi urbanisticamente regolare, quindi vendibile.

REGOLARITA' CATASTALE

Anche le planimetrie catastali non sono rispondenti allo stato dei luoghi, in quanto non aggiornate alle modifiche sopra elencate.

ADEMPIMENTI ED ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DELL'IMMOBILE.

Come sopra premesso, è necessaria una C.I.L.A. in sanatoria per regolarizzare l'immobile a livello urbanistico e successivamente, la presentazione di una variazione catastale. A finire dovrà essere presentata la Segnalazione Certificata di Agibilità. Si precisa che non dovranno essere realizzati lavori edili, ma solo pratiche amministrative. Le pratiche

amministrative necessarie sono: 1. C.I.L.A. in sanatoria per la regolarizzazione dello stato attuale, comprensivo di elaborati grafici, relazione tecnica e la modulistica necessaria. La sanzione amministrativa ed i diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Fabriano ammontano ad € 1.050,00. Le spese tecniche sono stimate in € 1.400,00. 2. Denuncia di variazione catastale comprensiva della redazione della planimetria catastali e del nuovo classamento. I diritti catastali da corrispondere all'Agenzia delle Entrate ammontano ad € 70,00. Le spese tecniche sono stimate in € 500,00. 3. Redazione dell'Attestato di Prestazione energetica. Le spese tecniche sono stimate in € 200,00. Le spese per il rifacimento del libretto della caldaia sono stimate in € 300,00. 4. Segnalazione Certificata di Agibilità, comprensiva di tutti gli allegati necessari. I diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Fabriano ammontano ad € 50,00. Le spese per l'ottenimento dei certificati di rispondenza degli impianti sono stimate in € 400,00. Le spese tecniche sono stimate in € 700,00. L'importo complessivo per il ripristino della regolarità urbanistica e catastale è stimato in € 4.670,00 (euro quattromilaseicentosestanta/00).

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 60.000,00 (Euro sessantamila/00),

Offerta minima: € 45.000,00 (Euro quarantacinquemila/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (Euro 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.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) e dalla successiva integrazione depositate in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

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 per persona da nominare ma solo a mezzo di avvocato, 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.

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare ai sensi dell'art. 583 c.p.c. nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, precisando che in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 28 maggio 2025, 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 e comunque entro 10 giorni dalla stessa, e dunque 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, 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 per la vendita telematica;
- 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 Trib. Ancona n. 69/2024 R.G.E. al seguente **IBAN IT22R087043746000000106200**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Trib. Ancona Proc. Esecutiva n. 69/2024 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

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 29/5/2025 al 5/6/2025, e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) 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.

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

Entro il giorno successivo, in caso di presentazione di unica offerta valida, o entro i due giorni successivi, in caso di più offerte valide, il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione e di tutte le offerte di acquisto formulate tramite il portale del gestore della vendita telematica unitamente alla documentazione allegata a supporto di ciascuna di essa.

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).

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà rendere al Professionista Delegato la dichiarazione ex art. 585 comma 4 c.p.c. (antiriciclaggio), con espresso avvertimento che, in mancanza, verrà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione, salvi gli ulteriori provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.

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.

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

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. 69/2024 R.G.E. 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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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 adottate 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.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

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%

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

(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 Avvocato Michele Frezzotti (C.F. FRZMHL68D15E388T), domiciliato presso il proprio studio in Jesi (An), Via S. Francesco, n. 71 b – Tel: 0731212602 – Mail: frezzotimichele@gmail.com mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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 tramite e-mail all'indirizzo 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 e www.astalegale.net



- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it – Subito.it;

- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) a cura di Aste Giudiziarie Inlinea Spa

Ancona, li 24.3.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Frezzotti

