

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

Il sottoscritto Avv. Sabrina Stefanelli (C.F. STFSRN67C44A271F), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 16/10/2024 nel procedimento esecutivo **n. 265/2023 Reg. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che il giorno **13 maggio 2025 alle ore 09,45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di **LOTTO UNICO**, tramite la piattaforma *www.spazioaste.it*, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa e della relazione integrativa 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 modificata e integrata dal DPR 380/2001 e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per 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.

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.

**INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA**

**RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.**

Viene posto in vendita il diritto di proprietà (1/1), dei seguenti immobili:

- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 9 – Categoria C/1
- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 10 – Categoria C/2
- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 11 – Categoria C/2

Viene posto in vendita il diritto di proprietà (1/4), dei seguenti immobili:

- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 7 – Categoria C/6

**DESCRIZIONE IMMOBILE:**

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Comune di Morro d'Alba, Via Roma n.75, costituita da un ristorante posto al piano primo seminterrato con annessi portico e area esterna coperta e da due locali magazzino posti al piano secondo seminterrato, per una superficie complessiva convenzionale di mq.391,00=

Con annessa inoltre la quota di proprietà indivisa di 1/4 (un quarto) di un garage al piano seminterrato che nella realtà non esiste più, in quanto presumibilmente demolito per lasciare spazio all'area ristorante all'aperto – coperta, non accatastata.

La struttura principale del fabbricato è in cemento armato, con manto di copertura a falde realizzato con tegole; le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate.

Gli infissi esterni in tutto il ristorante sono realizzati in alluminio con vetro doppio, con avvolgibili in PVC .

Gli interni sono in legno tamburato a pannello liscio, mentre i pavimenti sono in ceramica su tutto il locale. E' presente l'impianto di riscaldamento autonomo a metano.

Il ristorante e i suoi annessi sono in un discreto stato conservativo interno, mentre la struttura esterna pergolato e prospetto dell'edificio in generale non è in buone condizioni di manutenzione.

I due locali magazzino situati nel prospetto ad est oggi non sono utilizzati da nessuno e sono chiusi con una porta in ferro e una rete metallica.

**PARTI COMUNI**

-Non risultano parti comuni con altri subalterni, a parte il selciato condominiale che circonda il complesso immobiliare.

**DATI CATASTALI**

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

- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 9 – Categoria C/1 – cl. 1 – consistenza mq. 275 – superficie catastale mq.315 - Rendita Euro 2.897,32=
- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 10 – Categoria C/2 – cl.1 – consistenza mq.58 – superficie catastale mq. 37 – Rendita Euro 50,92=
- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 11 – Categoria C/2 – cl.1 – consistenza mq.16 – superficie catastale mq. 20 – Rendita Euro 14,05=
- Foglio 17 – particella 329 – subalterno 7 – Categoria C/6 – cl.4 – consistenza mq.18 – superficie catastale mq. 22 – Rendita Euro 18,59=

Con precisazione che la particella 329 – sub. 7 risulta di proprietà dell'esecutato per la quota indivisa di 1/4 (un quarto), con la peculiarità dettagliatamente specifica nella perizia e nei chiarimenti del 06.12.2024 dell'E.d.G.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

Urbanisticamente l'immobile ricade in ZTO B – zone residenziali di completamento a media densità – normata dall'Art. 28 delle NTA del PRG del Comune di Morro d'Alba

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Non sussiste corrispondenza catastale per il ristorante (sub. 9) che ad oggi presenta un'area ristorante all'aperto – coperta non accatastata e per il garage (sub. 7) che nella realtà non esiste più in quanto presumibilmente demolito per lasciare spazio alla suddetta area ristorante all'aperto – coperta, non accatastata. Occorre provvedere alla regolarizzazione catastale, come da chiarimenti dell'E.d.G. del 06.12.2024, pubblicati in allegato al presente avviso.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

L'immobile non risulta regolare per la Legge num. 47/1985.

La costruzione non e' antecedente al 1/09/1967.

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

- Concessione Edilizia 189/73 prt. 02423 del 9/07/1973 e successiva Variante prot. 7217
- Concessione Edilizia gratuita 332/79 prot. 3256/79
- Concessione Edilizia gratuita 425/81 prot. 3511/81
- Concessione variazione di destinazione d'uso n.77 prat 634/86
- Concessione Edilizia in sanatoria n.72 prot. 1228 del 28/03/1986
- Concessione Edilizia n.560/88 prot. n. 422 del 10/02/1988 (respinta)
- Concessione Edilizia n. 940027 del 11/05/1994
- Concessione Edilizia n. 98026 del 2/09/1998
- Concessione Edilizia n. 98028 del 4/09/1998
- Agibilità n. 980032 del 18/05/1998
- Concessione Edilizia n. 990025 del 24/05/1999
- Concessione Edilizia n. 99040 del 8/06/1999
- Concessione Edilizia n. 99014 del 28/08/1999
- Concessione Edilizia n. 44 del 19/05/2001
- Permesso a costruire n. 76 del 27/11/2003
- Permesso a costruire n. 77 del 23/03/2004
- DIA n.37 del 18/06/2009
- Permesso a costruire n.01 prot. 986 del 5/03/2014
- SCIA n. 2015/23 del 25/11/2015
- SCIA n. 28/19 del 18/04/2019 prot. 1667

E' stata riscontrata durante l'accesso agli atti al Comune di Morro d'Alba la autorizzazione d'uso dell'immobile prot. n. 1145/67 – 3107/67 pratica n. 115 del 1/02/1968.

Dal punto di vista edilizio il ristorante e i magazzini sono in regola, mentre risulta da regolarizzare la particella sub 7, come da chiarimenti dell'E.d.G. del 06.12.2024.

## **ONERI E VINCOLI GIURIDICI (non cancellabili):**

-Servitù perpetua di passaggio pedonale e carrabile e servitù di aprire porte, vedute e prospetti costituite con atto a rogito Notaio Gino Picchietti di Jesi in data 13/08/1965, rep. n. 31915 – trascritto in data 28/08/1965 al n. 5389 R.P. a carico di porzione dell'area scoperta del fabbricato di cui sono parte le unità immobiliari sopra descritte ed a favore del fabbricato distinto alla Sezione A – Foglio 5 (oggi Foglio 17) – particella 100 e precisamente su striscia di terreno della larghezza di ml.3 e della lunghezza di ml. 22, quale meglio figura tintecciata in rosso nella mappa catastale allegata al rogito.

**MENZIONI DI CONFORMITA' DI CUI alla Legge n.122 del 30/07/2010:**

-Non risulta la conformità catastale prevista dalla Legge num. 122 del 30/07/2010

**CERTIFICAZIONI ENERGETICHE e DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'**

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) – Classe Energetica “G”

-Esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico

**STATO DI OCCUPAZIONE**

-L'immobile risulta libero

Il tutto come meglio specificato e descritto nella perizia di stima a firma dell'E.d.G. depositata in atti e pubblicata nel PVP e siti internet preposti.

**Prezzo base: € 114.028,00 (euro centoquattordicimilaventotto/00);**

**Offerta minima: 85.521,00 (euro ottantacinquemilacinquecentoventuno/00);**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 12/05/2025, 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 attestata 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, 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 a "TRIB AN ES IMM 265 2023" al seguente IBAN: IT 46 X 01030 02600 000001730114

tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

**Il bonifico, con causale “Proc. Esecutiva n. 265/2023 R.G.Es., 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 13/05/2025 al 20/05/2025, 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.

**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, oltre iva se ed in quanto dovuta, 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. 265/2023"; 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. Sabrina Stefanelli* domiciliato presso il proprio studio in Ancona, Via San Martino 23, Tel: 07156625-071/54021 – mail: [s.stefanelli@stefanellimengarelli.it](mailto:s.stefanelli@stefanellimengarelli.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Ulteriori informazioni possono essere reperite presso Aste Avvocati Ancona STA s.r.l., Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti dal lunedì al venerdì dalle ore 9.30 alle ore

11.30.

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 L'APARTECIPAZIONE 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);
- campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook ed Instagram) dedicato alle vendite del Tribunale a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.;
- inserimento di un annuncio di vendita sul sito web [www.subito.it](http://www.subito.it), tramite il servizio "Rete Aste Real Estate" fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in aggiunta ai portali immobiliari privati [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it) e [www.bakeca.it](http://www.bakeca.it).

Ancona, 12/03/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Sabrina Stefanelli

