TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA
Seconda Sezione Civile
Ordinanza di delega ex art 591 – bis c.p.c.

N. 4829 / 2026 Reg. Es.

IL GIUDICE

- esaminata la documentazione in atti;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- ritenuta l'opportunità di procedere alla vendita con le modalità previste dall'art. 591 bis comma 1 c.p.c., mediante delega del compimento delle operazioni ad un professionista delegato, iscritto negli elenchi di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.

DISPONE

La vendita degli immobili pignorati

DELEGA

Le operazioni di vendita al Professionista Avv. LORENZO MANFREDI

L'incarico è conferito per il termine di un anno dall'emissione dell'ordinanza, durante il quale il delegato deve svolgere un numero di esperimenti di vendita non inferiore a tre;
Decorso il termine indicato l'incarico deve intendersi cessato, salva conferma da parte del giudice per il successivo anno, ferme le ipotesi di precedente definizione o estinzione della procedura.
La conferma del professionista nell'incarico assegnato è subordinata alla verifica da parte del giudice del regolare e tempestivo svolgimento delle attività delegate, nonché del rispetto dei termini e delle direttive assegnate per lo svolgimento delle operazioni di vendita, ferma la possibilità per il professionista di dimostrare tempestivamente che il mancato rispetto della delega sia dipeso da causa a lui non imputabile;
Le irregolarità, il mancato rispetto dei termini e delle direttive accertate dal giudice verranno valutate dal comitato ai fini della sospensione fino a un anno e, nei casi di gravi o reiterati inadempimenti, per la cancellazione dall'elenco dei professionisti, ai quali in una o più procedure sia stata revocata la delega, previa audizione dell'interessato.
I professionisti cancellati dall'elenco a seguito di revoca della delega non

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

possono essere reinseriti nel triennio in corso e nel triennio successivo.

DISPONE

Che il Professionista delegato:

1) provveda ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà dei beni pignorati sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile depositata dal creditore procedente e della relazione dell'esperto; in particolare, attraverso i documenti indicati nell'art. 567, comma 2, c.p.c., il Professionista dovrà accertare che dai registri immobiliari risulti trascritto l'acquisto del bene a favore dell'esecutato e non risultino contro di lui trascrizioni successive, anteriori al pignoramento, relative ad atti che abbiano comportato la dismissione del diritto assoggettato ad espropriazione;

2) provveda, se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c. e comunque i documenti mancanti che si profilino necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche solo in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza e con la sola esclusione della documentazione ipocatastale e della certificazione sostitutiva notarile, documenti della cui produzione è onerato il creditore procedente a pena di decadenza;

3) ove i beni pignorati risultino di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartengano al debitore o ai comproprietari per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello indicato nel pignoramento, ne informerà il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti; analogamente nel caso in cui risultino altri creditori iscritti cui sia stata omessa la notifica dell'avviso previsto dall'art. 498 c.p.c.;

4) nel caso in cui i beni pignorati siano pervenuti per successione ereditaria, il Professionista accerterà se risulti in favore dell'esecutato la trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, in caso contrario ne informerà immediatamente il Giudice rimettendogli senza indugio gli atti;

5) provveda a rapportarsi con lealtà e correttezza nei confronti del custode giudiziario, curando di ricevere ogni 6 mesi un'aggiornata relazione sullo stato di occupazione dell'immobile e sull'andamento delle procedure di liberazione, nonché ad ogni altro incombente, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

6) entro trenta giorni dalla notifica dell'ordinanza di vendita, deposita un rapporto riepilogativo iniziale delle attività svolte. A decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo inziale, il delegato deposita, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte, avendo cura di precisare il prezzo di vendita raggiunto;

7) il Professionista provvederà alla puntuale descrizione dei beni pignorati indicati dall'esperto, eventualmente nei lotti formati, predisponendone la descrizione da inserire

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

nell'avviso di vendita, determinando il valore dell'immobile a norma dell'art. 568 primo comma c.p.c. e utilizzando il valore di stima specificato dall'esperto nominato dall'art. 569 comma 1 c.p.c.;

8) ad aprire un conto corrente immediatamente dispositivo, dotato di funzionalità cd. "home banking";

9) a formare l'avviso di vendita secondo il disposto dell'art. 570 c.p.c. e seguendo le istruzioni di cui alle modalità della vendita telematica asincrona di seguito impartite;

10) a fissare la vendita relativo al primo esperimento nel termine di 120 giorni dall'emissione dell'ordinanza di delega, assegnando agli interessati un termine non inferiore a 45 giorni dalla pubblicazione per la presentazione delle offerte di acquisto per ciascuno dei beni pignorati. Ove l'osservanza del termine previsto per la pubblicazione dell'avviso di vendita sia impedito dal mancato versamento del fondo spese, il delegato rimetterà senza indugio gli atti al giudice per l'adozione dei provvedimenti funzionali all'estinzione;

11) successivamente alla vendita, il Professionista provvederà:

a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, la cui somma riceverà tramite assegno circolare non trasferibile. Ai fini della determinazione delle spese, il delegato dovrà tenere conto delle eventuali richieste di agevolazioni fiscali presentate dall'aggiudicatario e da quest'ultimo documentate al delegato nel termine di 10 giorni dall'aggiudicazione, parametrando la quantificazione delle spese complessive in relazione alle effettive necessità;

Una volta avvenuto il versamento del saldo prezzo e delle spese annesse al trasferimento e verificato da parte del delegato l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma 4 c.p.c., lo stesso provvede a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendola, unitamente al fascicolo, non oltre 10 giorni dal saldo del prezzo, al giudice per l'emanazione a lui riservata;

se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;

la bozza del decreto di trasferimento dovrà contenere, altresì, l'ordine di cancellazione dei gravami esistenti sull'immobile (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari, sequestri conservativi, decreti di ammissione alla procedura di concordato preventivo, amministrazione controllata, sentenze di fallimento o sentenze di dichiarazione della liquidazione giudiziale), anche se successivi alla trascrizione del pignoramento;

alla bozza di decreto dovranno essere allegati:

- ove necessario, certificato di destinazione urbanistica *ex* art. 18 L. 47/1985 avente

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà;

- l'attestazione di prestazione energetica;
- le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario in originale, unitamente alla copia dei documenti di identità e le dichiarazioni rese a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);
- attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

Nei casi di offerte formulate ai sensi degli art. 579 ultimo comma e 583 c.p.c., il professionista delegato provvede a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina, che dovrà essere eseguita nei tre giorni successivi all'incanto, precisando che, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore;

12) il delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585, comma 3, c.p.c., "l'Ufficio di Pubblicità Immobiliare non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche formando le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito dal professionista delegato alla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività;

13) a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;

14) provveda a formare il progetto di divisione sulla somma ricavata dalla vendita, invitando le parti costituite a trasmettere tramite deposito nel fascicolo telematico del giudizio di divisione la nota specifica delle spese sostenute per il giudizio, unitamente ai compensi spettanti allo stesso delegato, previamente liquidati da questo giudice con decreto; il progetto di divisione sarà quindi trametto senza indugio ai creditori intervenuti nella divisione, ai comproprietari e a questo giudice, il quale potrà apporvi eventuali variazioni e provvederà a fissare udienza innanzi a sé per l'approvazione dello stesso;

Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate.

Il professionista delegato non può farsi sostituire da altro professionista per nessuna delle attività delegate e, specialmente, per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e per le operazioni inerenti, se non previa autorizzazione del giudice che verrà concessa solo a fronte di

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

giustificati motivi congruamente documentati. Spetterà al giudice individuare un sostituto iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. Si rappresenta che tutte le attività che devono essere compiute dal Professionista alla presenza delle parti o di soggetti terzi, dovranno tenersi in un comune rientrante nella competenza del Tribunale di Ancona.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

Il Giudice dispone:

A) che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.;

B) che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it ;

Presentazione delle offerte e versamento della cauzione

Le offerte di acquisto potranno essere formulate solo in via telematica personalmente dall'offerente o dal legale rappresentate della società (o altro ente) tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato nell'avviso per l'udienza di vendita telematica, inviandolo 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 dovrà essere sottoscritta digitalmente ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, a pena di inammissibilità, laddove venga trasmessa con i documenti allegati 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 non sottoscrivere l'offerta, laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi 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 attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che avrebbe dovuto sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

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 dovrà riportare i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, 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, deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. n. 32/2015); per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., allegandola all'offerta.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 (salvo che venga trasmessa tramite PEC 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 giudica), deve essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.

L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

L'offerta dovrà altresì contenere:

- 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- 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

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

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;
- 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, prima di effettuare l'offerta d'acquisto telematica, dovrà versare a titolo di cauzione una somma pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla procedura; tale

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 4829/2026 R.G.., lotto n.___, 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 il professionista delegato non riscontri 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 tramite bonifico bancario o carta di credito sul sito internet https://pst.giustizia.it (accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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 dal professionista delegato al soggetto offerente. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale del gestore della vendita telematica. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista solo nella data e all'ora indicati nell'avviso con riferimento all'udienza di vendita telematica.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, 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.

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

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 il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- 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;

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; 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

Deliberazione sulle offerte

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 e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione 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.

Gara tra gli offerenti

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide il professionista delegato aprirà la 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 da parte del professionista delegato.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0 ad € 100.000,00 di stima degli immobili il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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.

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica 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 tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica 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

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il professionista delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria:

a) del verbale di aggiudicazione;

b) 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.

Entro due giorni dall'aggiudicazione il delegato dovrà altresì provvedere ad effettuare i bonifici bancari per restituire agli offerenti non resisi aggiudicatari gli importi delle cauzioni versate (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto giudice per approvazione).

Dell'avvenuta aggiudicazione il delegato darà altresì notizia tramite PEC al custode giudiziario affinché questi dia tempestivamente corso alla liberazione del cespite (se non ancora effettuata).

Nell'ipotesi di vendita di più lotti, il delegato dovrà sospendere le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art.163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, quale gli risultano sulla base degli atti di intervento e delle spese sostenute sino al momento della vendita, riferendone immediatamente a questo giudice.

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

Adempimenti in caso di mancata aggiudicazione alla prima vendita:

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista provvederà:

- a fissare un nuovo tentativo di vendita nel termine di 90 giorni dall'udienza di vendita telematica andata deserta, con termine non inferiore ai 45 giorni dalla pubblicazione per la presentazione delle offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, l'udienza prevista per gli incombenti *ex* artt. 571 e 572 c.p.c.,
- a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità della vendita (secondo le indicazioni di seguito fornite);
- ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;
- a determinare il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto. Riduzioni di prezzo in misura diversa da quella indicata dovranno essere esplicitamente autorizzate dal giudice, senza che ciò, in ogni caso, possa costituire ragione di ritardo nel sollecito svolgimento dell'incarico;
- in caso di esito negativo del secondo esperimento di vendita, procederà con la medesima tempistica appena esposta e, pertanto, nel termine di 90 giorni dall'udienza di vendita telematica, a fissare un nuovo esperimento con riduzione del prezzo per un ulteriore 25% e così fino all'aggiudicazione del bene ovvero al raggiungimento di ¼ del valore di stima;
- in tale ultimo caso, provvederà a rimettere gli atti al giudice per i provvedimenti susseguenti, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute ed allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita; in ogni caso una dettagliata relazione sull'attività svolta, anche con riferimento all'attività del custode in base alle relazioni semestrali da questi trasmesse al delegato che dovrà curare il rispetto di tale incombente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico;

il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato,

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati;
il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;
- a segnalare entro il giorno successivo all'udienza di vendita andata deserta, l'intervenuto esaurimento del fondo spese, depositando un'analitica relazione sulle somme impiegate, al fine di consentire al giudice l'adozione dei provvedimenti necessari alla continuazione delle attività di vendita.

Adempimenti post aggiudicazione:

Entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione. Si rammenta che l'offerente è tenuto, oltre che alle spese di trasferimento, anche alla quota del 50% del compenso per le attività di trasferimento poste in essere dal delegato, ai sensi dell'art. 2, comma 7, del D.M. 227/2015.
Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.
Il professionista provvederà:
- a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585, comma 2, c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);
- a verificare l'assolvimento dell'obbligo posto a carico dell'aggiudicatario dall'art. 585 comma 4 c.p.c.

****

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

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. 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: 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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi del delegato relativi al trasferimento per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;

PUBBLICITÀ

IL GIUDICE ISTRUTTORE

DISPONE

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

Al momento della pubblicazione del primo avviso di vendita il professionista dovrà comunicare l'avvenuta delega alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed inviare la perizia di stima corredata di foto e planimetrie affinché la società provveda ad inserire il bene nella "Vetrina Immobiliare Permanente" tramite il servizio "Rete Aste".
La pubblicità prescritta dall'art. 490 c.p.c. dovrà effettuarsi con le modalità che seguono:

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.

a) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, delegata a tale specifico adempimento in qualità di soggetto legittimato.

b) pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (corredata di fotografie e planimetrie), nonché del virtual tour 360° ove realizzato dalla stessa, sul sito internet www.astegiudiziarie.it. La Società garantirà la contemporanea visibilità sul sito web del Tribunale (www.tribunale.ancona.giustizia.it);

c) pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it Sarà cura della società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. garantire la contemporanea pubblicità della vendita sui siti sopra indicati, inserendovi altresì: a) l'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria; b) l'avvertimento che trattasi dell'unico annuncio autorizzato per la vendita; c) l'inclusione dei *link* ovvero dei siti internet, ove sono reperibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;

d) realizzazione del Virtual Tour 360° degli immobili oggetto della procedura diversi dai terreni, dalle costruzioni non ultimate e dai ruderi.

A tal fine il delegato dovrà indicare al custode di prendere immediato contatto (e comunque entro 10 giorni dalla presente ordinanza) con la Società, inviando email all'indirizzo virtualtour@astegiudiziarie.it, al fine di coordinare con la stessa le operazioni di sopralluogo da effettuare nel più breve tempo possibile (e comunque al massimo entro 30 giorni dalla presente ordinanza). Aste Giudiziarie Inlinea Spa svolgerà tale attività in qualità di ausiliario e il referente della Società dovrà essere accompagnato di persona dal custode per consentire l'accesso agli immobili pignorati.

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

A cura di Astalegale.net S.p.A.

e) Pubblicazione dell'avviso di vendita telematica, della presente ordinanza e della relazione di stima (correlata da fotografie e planimetrie) sul sito internet www.astalegale.net.

A cura di Piemme S.p.a.

d) Pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Tutti gli adempimenti pubblicitari sopra indicati saranno effettuati almeno **45 (quarantacinque) giorni prima del termine di presentazione delle offerte** (termine soggetto a sospensione feriale**)**, con permanenza degli avvisi su tutti i siti internet sopra indicati e per l'intero periodo.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

Gli adempimenti pubblicitari che precedono dovranno essere richiesti a cura del professionista delegato, in maniera diretta e senza l'ausilio di terzi soggetti, almeno 60 giorni prima del termine di presentazione delle offerte, alla società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., individuata come soggetto collettore unico per la gestione ed ottimizzazione delle forme di pubblicità che successivamente, inoltrerà ad Astalegale.net ed a Piemme S.p.a. tutta la documentazione necessaria per la pubblicità.

La richiesta di pubblicazione potrà essere effettuata dal delegato tramite: posta elettronica all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it; invio telematico della documentazione tramite il *link* presente sull'*home page* del sito www.astegiudiziarie.it; consegna al referente della Società presso l'ufficio informativo e di assistenza per le vendite presente in Tribunale.

Contestualmente all'invio della richiesta di servizi, **il professionista dovrà trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. anche le contabili di avvenuto pagamento dei servizi da svolgere a cura delle società incaricate (Aste Giudiziarie Inlinea, Astalegale.net e Piemme S.p.a.) e ciascuna società emetterà una fattura quietanzata, precisando che le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile per la pubblicazione il pagamento non saranno lavorate dalle società di**

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

servizi.

A tal fine il pagamento ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. relativo alle spese per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Unicredit Banca, con codice IBAN: IT05N0200813908000010362356, inserendo come causale l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. ANCONA –EI-01/2018-L.1-DV 23012024).

Il pagamento ad Astalegale.net S.p.A. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Credito Emiliano, con codice IBAN: IT80R0303233840010000263314, inserendo come causale l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. ANCONA–EI-01/2018-L.1-DV 23012024).

Il pagamento a Piemme S.p.a. per lo svolgimento dei servizi di cui è stata incaricata dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa presso Banca Nazionale del Lavoro con codice IBAN: IT62H0100503240000000017002, inserendo come causale l'indicazione del tipo di procedimento, numero ed anno di ruolo e numero/i lotto/i e data vendita (es. ANCONA – EI – 01/2018 – L.1- DV 23012024).

In caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente, il delegato dovrà trasmettere, contestualmente alla richiesta di pubblicazione, il provvedimento autorizzativo. In tal caso, nell'espletamento delle attività funzionali alla vendita, il delegato avrà cura di distinguere, nel rispetto della disciplina di cui all'art. 131, comma 4, d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia), tra le spese da anticipare (ivi incluse tutte le spese di pubblicità da ritenersi essenziali alla vendita telematica) e quelle prenotate a debito (quali quelle inerenti i compensi degli ausiliari), allegando la ricevuta attestante l'avvenuta prenotazione a debito da parte della cancelleria, evidenziando al giudice eventuali difficoltà nelle operazioni di vendita determinate dal mancato anticipo delle spese da parte dell'erario.

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

Il professionista è responsabile di:

- provvedere ad effettuare il versamento del contributo necessario per la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche (€ 100,00 per ogni singolo lotto), salvo il caso di ammissione al gratuito patrocinio del creditore procedente;
- trasmettere ad Aste Giudiziarie Inlinea le contabili di avvenuto pagamento degli oneri pubblicitari e delle spese del gestore della vendita telematica, nonché la ricevuta di avvenuto versamento (ricevuta telematica, RT), nella forma di documento informatico, formato xml, firmato digitalmente, attestante l'avvenuto versamento del contributo per la pubblicazione sul portale ministeriale, insieme alla documentazione da pubblicare sui siti internet, preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008;
- precisare all'interno del "modulo di pubblicazione", per ogni singola richiesta di servizi, i dati corretti del soggetto nei confronti del quale deve essere emessa la fattura (creditore anticipatario delle spese di pubblicità);
- verificare la correttezza della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e sui siti internet;
- comunicare entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, alle società, l'esito del medesimo rispondendo alla e-mail di richiesta esito inviata dal servizio il giorno fissato per la vendita.

DETERMINA

In favore del professionista delegato € 2.600,00, a titolo di fondo spese, di cui € 2.100,00, a titolo di fondo spese relativo agli adempimenti pubblicitari ex art. 490 c.2 e c.3 c.p.c. ed alle spese del gestore della vendita telematica (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi iva o alcun onere previdenziale) ed € 500,00, oltre accessori di legge, a titolo di acconto sul compenso al delegato, da versare, da parte del creditore procedente (o da altro creditore che intenda assumersene l'onere), sul conto corrente che verrà indicato dal delegato, entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza.

Dispone che, in caso di impossibilità di procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita nel termine stabilito per mancato versamento del fondo spese, il professionista

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d

delegato provveda a rimettere, senza indugio, il fascicolo al giudice per gli opportuni provvedimenti. A tale proposito, si avverte che il comportamento omissivo dei creditori muniti di titolo esecutivo in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal giudice, costituisce causa di estinzione della procedura.

A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità e dei servizi in qualità di gestore della vendita telematica rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Ancona, li 15/09/2026

Il Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Giuliana Filippello

Firmato Da: GIULIANA FILIPPELLO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 312b187e3b8635f54e34b946926b043d