TRIBUNALE DI ANCONA

DIVISIONE CIVILE

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

La sottoscritta **Avv. Donatella Baleani**, professionista delegata alla vendita ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice del Tribunale di Ancona, Dott.ssa Maria Letizia Mantovani, con ordinanza del 06/02/2025, confermata con provvedimento dell'11/02/2026, e autorizzata alla pubblicazione del presente avviso con provvedimento del 28/09/2026, nella procedura di divisione endoesecutiva n. 5879/2024 R.G. (originata dalla procedura esecutiva n. 25/2024 R.G.E.), a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **14 gennaio 2027 alle ore 10,30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, costituenti un unico lotto, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa e nel relativo supplemento in atti (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte), 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 si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n.47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario, fermi restando il diritto di abitazione e le altre formalità indicate nel paragrafo «Vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario».

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

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE: Abitazione con garage collegato, ubicata ad Agugliano (AN), Via de Gasperi n. 2 (in catasto Via Gavone s.n.c.)

Si tratta di un'abitazione civile in buono stato di conservazione, facente parte di un edificio bifamiliare con piano terra, mansarda, piano seminterrato-interrato e corti esterne, realizzato nell'ambito della lottizzazione "Quercettino" (lotto 10). L'abitazione è composta da: al piano terra ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, due balconi e corte esclusiva a giardino; al piano mansardato, abitabile, due stanze, bagno, ripostiglio, disimpegno e due balconi. È collegata internamente al sottostante garage, compreso nello stesso lotto, con accesso carrabile da Via degli Olivi, composto di fatto da due locali, un ripostiglio e un servizio igienico, con corte esclusiva.

La superficie commerciale ragguagliata è pari a mq 198,06 per l'abitazione (comprensiva di balconi e giardino) e a mq 129,85 per il garage (comprensiva di cantina e corte). Quanto all'indirizzo, sul posto è stato rilevato il civico Via de Gasperi n. 2, mentre negli atti catastali risulta Via Gavone s.n.c.

DIRITTO OGGETTO DI VENDITA

Piena proprietà per l'intero (1/1) dei beni sopra descritti, posti in vendita nell'ambito del giudizio di divisione endoesecutivo, gravata dal diritto di abitazione ex art. 540 c.c. descritto nel paragrafo «Vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario».

CONFINI

APPARTAMENTO UBICATO AD AGUGLIANO (AN) - VIA DE GASPERI N° 2

A nord con la corte sulla particella 312 di un edificio analogo, ad est con Via de Gasperi, a sud con l'altra unità immobiliare dello stesso edificio e relativa corte (particella catastale 461), a ovest con le altre unità sulla stessa particella (facenti parti dello stesso lotto).

GARAGE UBICATO AD AGUGLIANO (AN) - VIA DEGLI OLIVI

A nord con la corte sulla particella 312 e con il terrapieno, a est con il terrapieno, a sud con l'adiacente unità immobiliare sulle particelle 458 e 459, a ovest con la corte sulla particella 527.

PARTI COMUNI

Il CTU riferisce l'assenza di parti comuni con altre unità immobiliari; non esiste condominio.

SERVITÙ

L'accesso al garage e alla relativa corte avviene attraverso la particella 458 dell'unità immobiliare confinante, in forza della servitù di passaggio pedonale e carraio costituita con atto Notaio Sandro Scoccianti del 10/12/1991, rep. 200088 (trascritto ad Ancona il 12/12/1991 al n. 13762 R.P.), sulla strada censita al Catasto Terreni al foglio 15, mappale 458/parte, con spese di manutenzione a carico delle parti nella misura del 50% ciascuna.

DATI CATASTALI

- Gli immobili risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Agugliano al **Foglio 15 mappale 459 sub. 1- mappale 460 sub. 2** (graffati), categoria A/2, classe 3, vani 8,5, rendita catastale euro 702,38, piani T-1, Via Gavone (appartamento) e al **Foglio 15 mappale 459 subb. 2-3 - mappale 460 sub. 4** (graffati),

categoria C/6, classe 5, metri quadrati 113, rendita catastale euro 192,59, piano S1, Via Gavone (garage).
Superficie catastale: abitazione mq 215 (mq 186 escluse le aree scoperte); garage mq 120.

REGOLARITÀ URBANISTICA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Il vigente P.R.G. del Comune di Agugliano destina la zona a IP2 – Quercettino, soggetta a lottizzazione (seconda variante approvata con Delibera del Consiglio Comunale n. 61 del 28/02/1994); l'edificio costituisce il lotto 10.

Il fabbricato fu realizzato con l'originale Concessione Edilizia 05/90 del 07/03/1990.

Furono poi rilasciate le seguenti varianti:

- in data 17/10/1990, pratica edilizia 128/10/1990, prot. 4509/90;
- l'ultima in data 07/12/1990, pratica edilizia 130/11/1990, prot. 6675/90.

L'agibilità in data 22/04/1991, prot. 438/91, sulla base della relazione dell'Ufficiale Sanitario e dell'Ufficio Tecnico Comunale.

In data 28/07/1995 è stata presentata una Denuncia di Inizio Attività per il rifacimento della recinzione esterna.

Per la cantina (il box esterno) fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n° 150, prot. gen. 1641/1995, pratica conc. san. 21/95.

E' stata rilasciata Concessione Edilizia 31/2000, prot. gen. 10017 del 2000, pratica edilizia 239/1 per ristrutturazione della cantina.

Abitazione: il CTU riferisce che l'immobile risulta regolare ai sensi della L. 47/1985 e agibile.

Garage: rispetto all'ultima variante della concessione edilizia il CTU ha rilevato una maggiore altezza interna del locale (m 3,00 anziché m 2,40) e la presenza delle partizioni interne. Ritenuto che l'agibilità sia stata rilasciata sullo stato di fatto (art. 9-bis D.P.R. 380/2001, come modificato dal D.L. 29/05/2024 n. 69) e considerato che la Concessione Edilizia 31/2000 già prevede il tramezzo tra i due locali principali, il CTU riduce le difformità alla realizzazione delle tramezzature del ripostiglio e del servizio igienico, da regolarizzare a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo della regolarizzazione edilizia e catastale del garage, stimato in € 3.500,00, è stato detratto dal valore di stima.

CONFORMITÀ CATASTALE

Non sussiste conformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali: nell'abitazione, al primo piano, la planimetria indica un w.c. in luogo del ripostiglio; nel garage la planimetria riporta un'altezza di m 2,40 anziché m 3,00 e un unico locale anziché due locali principali, ripostiglio e servizio igienico. L'aggiornamento catastale (DOCFA) sarà a cura e spese dell'aggiudicatario; i relativi costi sono stati detratti dal valore di stima (€ 700,00 per l'abitazione; per il garage sono compresi nell'importo di € 3.500,00 sopra indicato).

CERTIFICAZIONI ENERGETICHE, DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ E IMPIANTI

Il perito dichiara l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE). Non esistono le dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico, termico e idrico. L'abitazione è dotata di impianti elettrico e idrico sottotraccia, di riscaldamento con due caldaie a metano (una per piano) e radiatori e di due pompe di calore; il garage è dotato di impianti elettrico e idrico sottotraccia.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili sono occupati dai comproprietari, tra i quali la comproprietaria non esecutata titolare del diritto di abitazione di cui al paragrafo seguente. Poiché tale diritto è opponibile alla procedura, gli immobili non saranno liberati nei confronti della titolare, che potrà continuare ad abitarvi per tutta la durata del diritto.

VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Diritto di abitazione ex art. 540 c.c. - Sugli immobili grava il diritto di abitazione spettante, ai sensi dell'art. 540 c.c., alla comproprietaria non esecutata, coniuge superstite del precedente proprietario, nata nel 1941. Il diritto è sorto con la successione apertasi il 23/04/2020 (certificato di denunciata successione trascritto ad Ancona il 30/09/2020 al n. 11127 R.P.); nella nota di trascrizione e nelle visure catastali esso risulta per la quota di 1/2. Il diritto è vitalizio, è opponibile alla procedura e non sarà cancellato con il decreto di trasferimento. Con il supplemento di perizia depositato il 22/09/2026 il CTU ne ha determinato il valore in € 58.915,00 (€ 43.433,00 per l'abitazione ed € 15.482,00 per il garage), importo detratto dal valore di stima ai fini della determinazione del prezzo base.

Fondo patrimoniale - Risulta trascritta ad Ancona il 16/02/1994 al n. 1926 R.P. la costituzione di fondo - patrimoniale tra i precedenti proprietari (atto Notaio Sandro Scoccianti del 15/02/1994, rep. 220224). La formalità non rientra tra quelle che saranno cancellate con il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Convenzione di lottizzazione - Risulta trascritta ad Ancona il 01/07/1988 ai nn. 6754-6755 R.P. la convenzione edilizia di lottizzazione stipulata con atto Notaio Sandro Scoccianti del 12/05/1988, rep. 161036.

Si segnala inoltre che risulta iscritta ad Ancona il 12/12/1991 al n. 2963 R.P. un'ipoteca volontaria a garanzia di un mutuo della durata di dieci anni, non rinnovata né cancellata.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata dal CTU il 18/07/2024 nella procedura esecutiva n. 25/2024 R.G.E. e dal supplemento depositato il 22/09/2026, entrambi in atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base: € 235.661,00 (duecentotrentacinquemilaseicentosessantuno/00)

Offerta minima: € 176.746,00 (centosettantaseimilasettecentoquarantasei/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo

web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 13/01/2027 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia 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;

- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- 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 GIUD. DIV. 5879 2024" al seguente IBAN IT98U0103037490000001615226 tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Giudizio Civile n. 5879/24 R.G. 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.

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l'orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell'offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità "OUR", lo stesso andrà inoltrato all'istituto con la clausola "senza spese per il beneficiario"; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall'importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell'avviso, sarà motivo di esclusione dell'offerta.

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 saranno effettuati 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 14/01/2027 al 21/01/2027, 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.

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 un fondo spese pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, o diversa somma che verrà comunicata all'esito dell'asta, per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, oltre iva se ed in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice 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 alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

****

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

A) ai sensi dell'art. 585, ult. co c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci (a tal fine potrà utilizzarsi il modello disponibile sul sito del Tribunale di Ancona), dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^ co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^ co cpc.

****

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 "Giudizio Civile n. 5879/24 r.g.."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

****

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto

istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato *ex* art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

****

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso Aste Avvocati Ancona, 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.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite agli immobili, è l'Avv. Donatella Baleani, il cui recapito telefonico è 0712292265- E-mail: d.baleani@studiolegalebaleani.it

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, dell'elaborato integrativo 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 sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it - Ebay Annunci.

Ancona, 30/10/2026

La Professionista Delegata

Avv. Donatella Baleani