



## IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA

Il Giudice Dott. Alessandro Di Tano,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 05.07.2022,  
ha pronunciato la seguente

### ORDINANZA

considerato che l'attrice [redacted] assumendo di essere comproprietaria al 50% con [redacted] dell'immobile sito a Camerata Picena (AN), alla Via Castelferretti n. 23, meglio descritto in Catasto come in atti (già destinato a casa coniugale), ha convenuto in giudizio l'altro comproprietario al fine di ottenere la divisione del predetto bene (cfr. l'atto di citazione: *"Con atto pubblico del 29.12.1987 a rogito Notaio Dot. [redacted] di Ancona, la Sig.ra [redacted] ha acquistato, unitamente al Sig. [redacted] in comunione tra loro, il seguente bene immobile: casa di civile abitazione sita in Camerata Picena (AN), Via Castelferretti nr. 23. La quota spettante a ciascun condomino è pari al 50% dell'intero. Il sopra indicato immobile inizialmente veniva destinato a casa coniugale dei Sigg.ri [redacted] e dei loro tre figli per poi ... essere concesso in comodato d'uso esclusivo al Sig. [redacted]. L'odierna attrice ... manifestava al Sig. [redacted] la volontà di addivenire allo scioglimento della comunione ..."*);

considerato che il convenuto [redacted] si è costituito in giudizio, confermando che *"la sig.ra [redacted] ed il sig. [redacted] sono comproprietari pro indiviso, nella misura del 50% ciascuno"* dell'immobile summenzionato, *"non opponendosi ... alla domanda di scioglimento della comunione"* e chiedendo: a) di *"accertare e dichiarare il loro diritto allo scioglimento della comunione"* e di *"attribuire pertanto separandole tra loro, a ciascuno la quota di propria pertinenza, con ogni consequenziale statuizione"*; b) in subordine, *"in caso di indivisibilità in natura"*, di *"disporre la vendita all'incanto del complesso immobiliare oggetto di causa, con assegnazione alla Sig.ra [redacted] ed al Sig. [redacted] del 50% ciascuno del corrispettivo ricavato ..."*; c) in ulteriore subordine, di *"disporre in ogni caso la divisione del*

*compendio immobiliare oggetto di causa, secondo le modalità ed i termini che l'Organo Giudicante adito riterrà più opportuni"* (cfr. la comparsa di costituzione e risposta);

considerato che - con provvedimento depositato in data 02.04.2014 - il precedente Giudice Istruttore ha disposto una Consulenza Tecnica d'Ufficio, per accertare se il bene immobile oggetto di lite sia o meno comodamente divisibile;

considerato che all'udienza del 26.11.2014, il precedente Giudice Istruttore, visti i chiarimenti forniti al riguardo dal C.T.U., ha assegnato alle parti un termine *"per procedere alla regolarizzazione urbanistica e alla regolarizzazione catastale"* dell'immobile in questione (cfr. il verbale in atti);

considerato che - con sentenza resa in data 07.04.2015 *ex art. 281 sexies c.p.c.* - il bene immobile oggetto di causa è stato dichiarato *"non comodamente divisibile"* e, per l'effetto, è stata rigettata la domanda di scioglimento della comunione tramite divisione in natura (cfr. il provvedimento in atti: *"Ritiene questo Tribunale che non sia ravvisabile il requisito della comoda divisibilità in natura, soprattutto perché i lavori sarebbero molto impegnativi e invasivi rispetto allo stato attuale del bene e i costi molto elevati. Pertanto va dichiarata la non comoda divisibilità dell'immobile e va disposta la messa in vendita al fine di addivenire allo scioglimento della comunione con ripartizione del ricavato tra le parti"*);

considerato che - con separata ordinanza - la causa è stata rimessa sul ruolo per l'adozione dei provvedimenti necessari alla vendita del bene (*"verificata la cancellazione dell'ipoteca e lo stato della pratica di regolarizzazione urbanistico-catastale dell'immobile"*);

considerato che - con provvedimento depositato in data 19.05.2015 - il presente procedimento è stato sospeso, *"in attesa della definizione del giudizio di appello avverso la sentenza parziale n. 587/2015"*, con la quale è stato dichiarato che l'immobile non è comodamente divisibile;

rilevato che - con sentenza n. 1830/2019 del 27.11.2019 - la Corte d'Appello di Ancona ha rigettato l'impugnazione proposta da [REDACTED] ed ha confermato la precitata sentenza parziale resa da codesto Tribunale;

considerato che il giudizio è quindi proseguito dinanzi al Magistrato scrivente (cfr. il decreto del 15.04.2020);

considerato che - nonostante i molteplici tentativi esperiti dalle parti - non è stato possibile addivenire ad una definizione bonaria del presente contenzioso;

ritenuto, pertanto, che debba procedersi alla vendita all'asta del bene immobile oggetto di lite, con ripartizione *pro quota* del ricavato;

considerato che quale base d'asta può essere ritenuto l'importo (**Euro 307.343,00**) indicato dal C.T.U. Arch. [REDACTED] nella relazione peritale depositata in data 30.09.2014, potendosi fare riferimento a tale relazione tecnica quanto alla descrizione del bene immobile

### **PQM**

**DISPONE** la vendita all'incanto dell'immobile oggetto di causa, sito a Camerata Picena (AN), alla Via Castelferretti n. 23, meglio distinto in Catasto come in atti, puntualmente descritto nella Consulenza Tecnica d'Ufficio a firma del perito Arch. [REDACTED]

**DELEGA** per le operazioni di vendita, nonché per quelle successive all'incanto (ivi comprese le note di trascrizione e le volture catastali) l'**Avv. LUCA CORTELLUCCI** ed il **Notaio STEFANO SABATINI**, con studio ad Ancona, alla Piazza Plebiscito n. 2.

**DISPONE** che il **Notaio STEFANO SABATINI** provveda entro sessanta giorni dalla presente ordinanza:

- a) ad esaminare il fascicolo e ad effettuare un nuovo controllo della proprietà del bene sulla base della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile in atti e della relazione peritale;
- b) se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile delle parti al fine di verificare se il bene ricada 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;
- c) ad informare il Giudice (rimettendogli senza indugio gli atti), ove il bene risulti di proprietà anche solo in parte di terzi ovvero appartenga ai condividenti per una quota inferiore o per un diritto reale diverso da quello di proprietà;
- d) alla puntuale descrizione del bene immobile oggetto di causa, predisponendone la descrizione da inserire nell'avviso di vendita e dando immediata comunicazione dell'avvenuto deposito all'altro professionista delegato.

**CONCEDE** al Notaio Delegato un fondo spese di Euro 250,00, da versare entro il termine di giorni 30, che pone provvisoriamente a carico delle parti in solido.

Successivamente alla vendita, il Notaio provvederà:

- a) a comunicare all'aggiudicatario dell'immobile, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare delle spese necessarie per il trasferimento, la cui somma riceverà tramite assegno circolare non trasferibile;

b) 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), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, senza indugio a questo Giudice per l'emanazione. Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento, che preveda il versamento diretto delle somme erogate e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto. La bozza 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). Alla bozza dovranno essere allegati: 1) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985, avente validità di un anno dal rilascio o, in caso di scadenza, altro certificato sostitutivo che il professionista delegato richiederà; 2) attestazione di prestazione energetica; 3) 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); 4) 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;

c) ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (rammentando che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3, c.p.c., "il conservatore dei registri immobiliari 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;

d) 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 al professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis*, comma 2 n. 5, c.p.c.;

e) 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;

f) alla predisposizione del decreto di trasferimento e alle attività conseguenziali, dettagliatamente descritte nella presente ordinanza.

**DETERMINA** il valore del compendio nel modo seguente (prezzo base d'asta): **Euro 307.343,00** come da perizia di stima in atti.

**DISPONE** che l'Avv. **LUCA CORTELLUCCI** provveda:

- 1) a formare l'avviso di vendita *ex art. 570 c.p.c.* e le istruzioni qui di seguito impartite;
- 2) a fissare un termine (non inferiore a 120 giorni e non superiore a 180 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento) per la presentazione delle offerte di acquisto per il bene immobile oggetto di causa;
- 3) a fissare - al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente - la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti (presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità);
- 4) all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale (come prevista dall'art. 490 c.p.c. e disposta da questo Giudice con questa ordinanza di vendita), autorizzando sin da ora il delegato, senza necessità di ulteriore apposita autorizzazione, a richiedere alle parti l'anticipazione delle somme occorrenti;
- 5) alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ultimo comma, c.p.c.);
- 6) all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso dell'udienza fissata e alla presenza degli offerenti;
- 7) all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
- 8) a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
- 9) all'effettuazione della gara tra gli offerenti *ex art. 571 c.p.c.* nel giorno ed ora indicato, pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che non sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
- 10) a redigere il verbale dell'udienza depositandone copia informatica nel fascicolo dell'esecuzione;

- 11) a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti (senza necessità, per tale incombente, di ulteriore delega o controfirma del sottoscritto Magistrato per approvazione);
- 12) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina *ex art.* 583 c.p.c.;
- 13) a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura;
- 14) a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- 15) 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.;
- 16) ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di Legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
- 17) in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, 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);
- 18) a fissare un nuovo termine non superiore a 90 giorni, per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti *ex artt.* 571 e 572 c.p.c.;
- 19) 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 commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);
- 20) ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;
- 21) in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di  $\frac{1}{4}$  e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo praticato;

22) a fissare un nuovo termine (non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90) per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.;

23) a preparare l'avviso della terza vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

24) ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della delega;

25) a rimettere gli atti a questo Giudice in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, 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 incumbente, dovrà essere depositata entro un anno dal conferimento dell'incarico; il delegato dovrà comunque depositare ogni avviso di vendita che sia pubblicato; nell'ossequioso rispetto dei termini sopra indicati, il professionista dovrà avere cura di effettuare 3 esperimenti di vendita durante il corso di tredici mesi (di cui un mese concesso al delegato Notaio per le attività preliminari e strumentali alla vendita); il mancato rispetto di questi termini costituisce fondato motivo per procedere alla revoca dell'incarico ricevuto;

26) a formare un progetto di distribuzione, depositandolo in Cancelleria in via telematica, anche tenendo conto degli onorari liquidati dal Giudice ai delegati, nel termine di giorni 30 dalla trascrizione del decreto di trasferimento (e comunque non oltre il termine di 10 giorni dalla liquidazione delle spettanze del delegato e del custode da parte del Giudice). Il delegato provvederà alla completa distribuzione della somma ricavata dalla vendita, comprensiva di tutti gli interessi maturati fino al pagamento e al netto delle spese di chiusura del conto, nei piani di riparto, compresi quelli in corso di redazione; il delegato disporrà altresì la destinazione di tutti gli interessi maturati, fino alla data dell'effettivo pagamento, al netto delle spese di chiusura del conto;

27) a fissare la comparizione delle parti avanti a sé e nel proprio ufficio entro 45 giorni dalla data di deposito presso la cancelleria del progetto di distribuzione, ove non intervengano osservazioni da parte del Giudice;

28) a notificare il provvedimento in cui fissa la comparizione delle parti avanti a sé alle parti, anche via PEC;

29) a dare atto dell'approvazione del progetto di distribuzione se all'esito della comparizione di cui al punto 42) non sorgono contestazioni tra le parti;

30) a sottoscrivere - una volta approvato il progetto di distribuzione - i mandati di pagamento, con autorizzazione a prelevare quanto a lui riconosciuto in virtù del decreto di liquidazione di cui sopra e a chiudere il detto conto;

31) a relazionare sulle attività di distribuzione compiute, allegando alla relazione i provvedimenti di liquidazione del Giudice, il progetto di distribuzione, gli avvisi alle parti e la prova dei pagamenti compiuti;

32) a trasmettere il fascicolo al Giudice per la fissazione dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione, nel caso in cui sorgano controversie in sede di formazione del progetto di riparto o di distribuzione; alla detta udienza il delegato dovrà comparire personalmente depositando una breve relazione riassuntiva sulle ragioni delle contestazioni. Il professionista delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegate. Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 *ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte, per lo svolgimento delle udienze di vendita senza e con incanto e delle operazioni inerenti.

### **CONTENUTO DELL'AVVISO DI VENDITA**

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al professionista delegato, nella sede deputata presso il Tribunale Ordinario di Ancona, secondo le informazioni rese pubbliche dal professionista con il sistema pubblicitario in questa sede previste.

La vendita dei cespiti è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata in atti; 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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima 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 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;

B) il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

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

D) 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 relativi all'esecuzione per quanto previsto dall'art. 591 bis, comma 2 n. 5 c.p.c., oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario;

E) entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara dovranno essere depositate le offerte di acquisto; qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12,00 del giorno immediatamente precedente;

F) ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, una busta chiusa contenente: 1. l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) 2. un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato alla "Proc. n. (numero di ruolo R.G.), per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in

caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Ancona ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

G) l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) all'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame: 1. in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.; 2. in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0 ad € 124.000,00 di stima degli immobili il rilancio sarà di € 1.000,00, da €125.000,00 a € 249.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00, da € 250.000 ad € 499.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00 e da € 500.000,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Analoghe misure sono stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte si proceda ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente;

I) l'aggiudicatario dovrà depositare a mezzo assegno circolare intestato al professionista delegato e recante il numero del procedimento di divisione, il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 60 giorni dall'aggiudicazione; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo;

J) l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato;

K) tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice o dal Cancelliere o dal Giudice dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato;

L) per consentire all'Ufficio del Giudice di monitorare costantemente l'attività svolta dal professionista Delegato, lo stesso dovrà provvedere ad inviare i prescritti *reports*, così come previsto dal "Protocollo per la gestione dei rapporti tra l'ufficio ed i professionisti delegati dal giudice dell'esecuzione alle operazioni di vendita", a cui si rimanda integralmente.

**DISPONE** che il professionista delegato proceda agli adempimenti previsti dall'art. 570 c.p.c. e, ove occorrenti, dall'articolo 576, secondo comma, c.p.c., effettuando la prevista pubblicità, almeno 45 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita, in un quotidiano a tiratura nazionale e locale e nel sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

**DETERMINA** in Euro 2.000,00 il fondo spese (a carico di entrambe le parti in solido tra loro), da versarsi sul conto corrente - che verrà indicato dal delegato - entro sessanta giorni dalla comunicazione della presente ordinanza (non trattandosi di un compenso, non sarà emessa fattura e non saranno da riconoscersi I.V.A. o alcun onere previdenziale).

**DISPONE** che, in caso di mancato versamento nel termine stabilito senza giustificato motivo, il professionista Delegato provvederà a rimettere, senza indugio, il fascicolo al Giudice per gli opportuni provvedimenti, specificando se intenda rinunciare all'incarico conferitogli. A tale proposito, si avverte che il comportamento omissivo delle parti in punto di versamento del fondo spese per effettuazione della pubblicità, nel termine assegnato dal Giudice, sarà valutato ai fini della dichiarazione di improseguibilità della procedura. A tal fine autorizza i necessari prelievi dal conto corrente della procedura. Gli enti e le società incaricate dell'effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato.

Manda alla Cancelleria per le comunicazioni e per ogni altro adempimento di sua competenza.

Ancona, 11.07.2022.

Il Giudice

Dott. Alessandro Di Tano