

**TRIBUNALE ORDINARIO DI ANCONA**  
**Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa G. Filippello**  
**Custode giudiziario e professionista delegato: Avv. Michele Maltoni**

\* \* \*

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

***PRIMO ESPERIMENTO***

Il sottoscritto Avv. Michele Maltoni (C.F.: MLTMHL76D12E388B), professionista delegato alla vendita nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Ancona *Dott.ssa Giuliana Filippello*, ex art. 591 bis c.p.c. con provvedimento emesso in data *17.09.2025* nel procedimento di esecuzione immobiliare *n. 98/2025 R.G. Es.*, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che ***il giorno 28.07.2026 alle ore 09:30*** procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma *www.spazioaste.it*, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti a cui si rimanda, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come 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 avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e 40, comma 6, della L. 28/2/1985 n° 47 e ss. mod. ed int.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo condotte ostantive che giustificano la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg. dall'istanza e non oltre 120 gg., sempre con spese a carico

della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560, comma 3, c.p.c., sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art.605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

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

#### **LOTTO UNICO**

**Bene** – Immobile residenziale ubicato a Chiaravalle (AN) - Via Dante Alighieri n. 10, piano 4 e 5 con due pertinenze costituite una da una soffitta posta al piano quinto dell'edificio e di un garage posto al piano terra all'interno della corte comune condominiale.

#### **DIRITTO**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1000/1000). La quota in vendita è relativa all'intera piena proprietà.**

#### **DATI CATASTALI**

Le unità immobiliari, risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Chiaravalle (AN), come di seguito riportato:

- Fgl. 9, part. 214, sub 35, Consistenza 78 mq. (escluse aree scoperte: 76 mq), Rendita catastale € 387,34, Categoria A/2;
- Fgl. 9, part. 214, sub 40, Consistenza 11 mq., Rendita catastale € 17,04, Categoria C/6;

L'intestazione catastale dell'unità immobiliare è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

#### **CONFINI**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta inserita all'interno della particella 216 dunque quest'ultima risulta confinare in circondario:

- a Sud - Est: altra proprietà;
- a Sud: vano scala comune;

#### **CORRISPONDENZA CATASTALE**

Il CTU dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'Appartamento risulta regolarmente accatastato.

Il CTU nella propria perizia di stima riferisce che la planimetria dell'appartamento risulta non conforme alla realtà dei fatti in quanto è stato demolito un tramezzo interno in cucina. Si rende, pertanto, necessaria la presentazione della pratica CILA in Sanatoria e l'aggiornamento catastale, l'importo per la predetta procedura ammonterebbe circa ad € 2.000,00.

#### **STATO DI CONSERVAZIONE**

Buono stato conservativo.

#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

L'edificio che ospita gli immobili in oggetto è stato realizzato tra gli anni '60 e '70, nel

complesso ha un buon livello di rifinitura generale non necessitando di ristrutturazioni o manutenzioni straordinarie né di rifacimenti degli esterni e interni alle parti comuni. L'edificio in discorso sorge su un'area semi periferica del Comune distante pochi minuti dal centro di Chiaravalle, ha una forma regolare. L'edificio non è dotato di rampe e meccanismi di salita per i disabili. La struttura portante dell'edificio, costituita da calcestruzzo armato, non presenta segni dovuti all'indebolimento, dunque lo stesso si considera in ottimo stato. L'intonaco e la finitura delle facciate dell'edificio sono in discrete condizioni.

- Appartamento – Via Dante Alighieri 10

Il CTU afferma che il bene in oggetto, allo stato attuale, ha un discreto livello di rifinitura generale interno e si presenta in buon stato conservativo, è completo di: porte, pavimenti, rivestimenti, balconi, tutto in ottime condizioni, cucina, n.1 WC. Il bagno è completo di sanitari e rivestimenti. Inoltre l'immobile possiede impianti di distribuzione Elettricità, Gas e Acqua e allacciamento alla Fognatura pubblica. Dotato inoltre, in pro quota, di beni comuni non censibili quali: scale, ingressi - androni – pianerottoli e corte esterna, secondo l'art.1117 c.c. salvo titolo contrario.

L'appartamento è costituito da: ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, ripostiglio, n.3 camere da letto, balconi. E' dotato inoltre di soffitta posta al piano quinto dell'edificio cui si accede tramite scala condominiale. Presenta ristrette zone localizzate di condensa su soffitto.

- Garage Auto – Via Dante Alighieri 10

Sempre nella predetta CTU si legge che il bene in oggetto, allo stato attuale, si trova in condizioni decenti, non sono presenti situazioni di infiltrazione, dotato di porta in legno.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo in scadenza il 31.01.2027.

#### SITUAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA

- Licenza Edilizia n.1708/1968.

- Abitabilità n.1744 del 13/11/1969.

Sempre il CTU dopo gli accertamenti presso gli uffici di competenza conferma che l'appartamento possiede difformità interne per diversa distribuzione degli spazi interni. La Planimetria disponibile nel fascicolo dell'ufficio tecnico comunale, relativamente alla Licenza Edilizia, risulta essere difforme sia confrontandola con la planimetria catastale sia allo stato attuale. Le difformità sono facilmente sanabili con apposita CILA in Sanatoria.

Oltre a quanto sopra lo stesso tecnico, per quanto concerne invece il garage auto, attesta che attualmente risulta strutturato con muratura chiusa su tre lati, copertura e porta d'ingresso atto a costituirne un garage o deposito. Dallo studio del fascicolo presente al Comune di Chiaravalle quest'ultimo rileva che non risultano esserci progetti o cubature inerenti, (probabilmente sono andati perduti). Ad ogni modo risulta doveroso segnalare una DIA 105/2005 di ristrutturazione inerenti gli attuali garage, tra cui quello di pertinenza dell'appartamento, regolarmente approvata.

#### CERTIFICAZIONI ENERGETICHE E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

Il CTU nella propria perizia di stima attesta che l'appartamento possiede impianti di distribuzione di elettricità, gas ed acqua e allacciamento alla fognatura pubblica non specificando se esista o meno la dichiarazione di conformità dei predetti impianti, li

definisce però in buono stato e non presentano particolari segnali di problematiche tecniche.

Non risulta agli atti l'attestato di prestazione energetica.

#### VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

All'epoca della redazione della perizia di stima il CTU attesta che non erano presenti domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, che non vi erano convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale, non erano presenti, inoltre, atti di asservimento urbanistico.

Da informazioni assunte dal custode giudiziario il condominio in cui è posto l'immobile oggetto della presente vendita risulta essere amministrato dallo studio associato G. & F. Amministrazione Condomini, Via Pergolesi n. 56 – 60033 Chiaravalle (AN) tel. e fax: 071.7451036.

Per ciò che concerne invece le spese condominiali insolute, al momento della redazione della perizia, al CTU risultano ancora delle spese pregresse nel biennio anteriore alla presente vendita per una quota non versata di € 13.000,00 per l'installazione dell'ascensore, non gli risultano, invece, ulteriori spese dovute a manutenzioni straordinarie.

Per ciò che concerne invece le spese di gestione ordinaria nel periodo tra il 01.01.2026 e 31.12.2026 risultano ancora insolute per una somma pari ad € 824,14.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima depositata in atti e pubblicata nel sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) che qui si richiama integralmente.

**PREZZO BASE: € 137.105,00 (centotrentasettemilacentocinque/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 102.829,00 (centoduemilaottocentoventinove/00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

**RILANCIO MINIMO DI GARA: € 2.000,00**

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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12:00 del giorno 27.07.2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta e i documenti allegati 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 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 E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio dell'offerente. Qualora quest'ultimo 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 c.c., allegandola all'offerta. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta - o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o in alternativa trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

#### ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano

e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;

- 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 ove applicabili (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 7 del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- 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) aggiornato all'attualità, 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;

- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);

- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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).

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo

della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

#### VERSAMENTO CAUZIONE

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, destinato esclusivamente alla Procedura n. 98/2025 R.G., intestato a "*PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. 98/2025 TRIBUNALE DI ANCONA*" al seguente **IBAN: IT9500538737320000004727505**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "*Proc. Es. n. 98/2025, lotto unico, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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 <https://pst.giustizia.it> tramite carta di credito o bonifico bancario, 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 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.

#### Esame delle offerte

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato 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

esclusivamente tramite l'area riservata del sito *www.spazioaste.it*, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. 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.

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 c.p.c.

La vendita è soggetta al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

#### **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, comma 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 comma 4 c.p.c.

\* \* \*

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. 98/2025 TRIBUNALE DI ANCONA**"; 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 comma 3 c.p.c. e 2822 c.c.

\* \* \*

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.

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, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

\* \* \*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode e professionista delegato, Avv. Michele Maltoni, con studio a Jesi (AN) Corso Matteotti n. 21, Tel. 0731/56847, mail: [michele.maltoni@studiolegalenomos.it](mailto:michele.maltoni@studiolegalenomos.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito ad Ancona, Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo [staff.ancona@astegiudiziarie.it](mailto:staff.ancona@astegiudiziarie.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica

1) Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A ai seguenti recapiti:

- telefono 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalla 14:00 alle ore 18:00) – email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it);

2) Astalegale.net ai seguenti recapiti:

- telefono 02/800300 (dal lunedì al venerdì, dalle 9:00 alle ore 13:00 e dalla 14:00 alle ore 18:00) – email: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net).

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero

della Giustizia;

- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet [Casa.it](http://Casa.it), [Idealista.it](http://Idealista.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it) e [Subito.it](http://Subito.it);
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Jesi, li 28.05.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Michele Maltoni