

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

4 ° Vendita – telematica  
asincrona

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Dr. Andrea Duca, C.F.: DCUNDR84C11C615S, professionista delegato alla vendita dal G. Div. del Tribunale di Ancona Dr.ssa M. L. Mantovani ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del 01/08/2024, notificata in data 03/08/2024 nel giudizio RG 6265/2017 e riferito alla portante procedura esecutiva immobiliare n. 146/2016 R.G. del Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c.

### **AVVISA**

che il giorno **25/09/2025 alle ore 11:00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

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.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

## **INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA:**

### **A) LOTTO N. 2**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

#### **Descrizione:**

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Comune di Castelfidardo, Via Cesare Battisti n. 27 (in Catasto numero civico 15), costituita da un laboratorio artigiano ai piani seminterrato primo e seminterrato secondo, con annessa corte esclusiva e da un locale deposito al piano terra.

Il fabbricato è costituito dal "Corpo A" costruito negli anni '30 e dal "Corpo B" costruito negli anni '50 ed ha l'accesso dalla Via Pubblica tramite cancello in ferro.

Il "Corpo A" è di geometria rettangolare con copertura a padiglione con manto in coppi, mentre il "Corpo B" è interamente in cemento armato con copertura a lastrico solare non praticabile.

L'ordine delle finiture interne del laboratorio sono di scarsa qualità essendo stato da sempre adibito a produzione artigianale; i pavimenti sono ovunque costituiti da una finitura in cemento "bocciardato" del massetto; entrambi i piani presentano intonacatura tinteggiata, impianto elettrico fuori traccia ed impianto idrico sottotraccia.

Nella corte esclusiva si trova il locale deposito costituito da un box in PVC all'interno del quale è posizionata una caldaia a condensazione.

#### **Parti Comuni:**

Non risultano parti comuni censite in Catasto.

#### **Dati catastali:**

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

- Foglio 12 – particella 224 – subalterno 2 e particella 226 – subalterno 4 (graffate) – Categoria C/3
- cl. 3 – consistenza mq.620 – superficie catastale mq.632 - Rendita Euro 1.248,79=

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

-Foglio 12 – particella 226 – subalterno 8 – Categoria C/2 – cl. 3 – consistenza mq. 18 – superficie catastale mq. 21 - Rendita Euro 39,04=

Con precisazione che:

-la particella 226/4 ha sostituito la particella 573/4;

-la particella 226/8 ha sostituito la particella 573/6;

-entrambe le particelle 573/4 – 573/6 derivano dalla originaria particella 573/1.

**Normativa urbanistica:**

Nulla viene precisato in Perizia (l'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Castelfidardo), per ogni informazione aggiuntiva rivolgersi all'Ing. Paolo Mosconi, previo contatto con il Custode Giudiziario nominato dal Tribunale Avv. Simona Mengarelli.

**Corrispondenza catastale:**

Risulta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di piccoli cambiamenti interni per i quali non necessita presentare una nuova planimetria catastale.

**Regolarità edilizia:**

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

La costruzione è antecedente al 1/09/1967.

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Pratica Edilizia num. 133/2001 rilasciata in data 5/07/2001 (per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato);

-Pratica Edilizia num. 68/2004 rilasciata in data 1/03/2004 (per modifiche interne).

Non risultano difformità edilizie ed urbanistiche.

**Menzioni di conformità di cui alla Legge n.122 del 30/07/2010:**

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido sino al 07.05.2027.

**Stato occupazionale:**

-L'immobile risulta libero.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

**Note aggiuntive:** Non vengono menzionati in perizia vincoli ed oneri condominiali, tuttavia l'offerente può rivolgersi per le conferme del caso al soggetto preposto ovvero al Custode Giudiziario nominato dal Tribunale Avv. Simona Mengarelli (071.2070734 – email: simona.mengarelli@gmail.com; simona.mengarelli@pec-ordineavvocatiancona.it). Con riferimento allo stato conservativo dell'immobile l'offerente potrà rivolgersi, previo contatto con il Custode Giudiziario, all'Ing. Alice Rosa Lapi incaricata dal Tribunale di curare l'esecuzione di opere conservative già autorizzate dal Tribunale.

\*\*

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Stima iniziale:** € 317.200,00 (euro trecentodiciassettemilaeduecento/00).

**Prezzo base:** € 133.819,00 (euro centotrentatreottocentodiciannovemila/00).

**Offerta minima:** € 100.364,00 (euro centomilatrecentosessantaquattro/00).

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

**Rilancio minimo di gara:** € 2.000,00 (euro duemila/00).

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

## **B) LOTTO N. 3**

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).**

### **Descrizione:**

Trattasi di porzione di fabbricato sito in Comune di Castelfidardo, Via Cesare Battisti n. 27 (in Catasto numero civico 15), costituita da un laboratorio artigiano al piano terra, con sovrastanti locali al piano primo accessibili tramite scala esterna e locale caldaia al piano seminterrato.

Il fabbricato è costituito dal "Corpo A" costruito negli anni '30 e dal "Corpo B" costruito negli anni '50 ed ha l'accesso dalla Via Pubblica tramite cancello in ferro.

Il "Corpo A" è di geometria rettangolare con copertura a padiglione con manto in coppi, mentre il "Corpo B" è interamente in cemento armato con copertura a lastrico solare non praticabile.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

L'ordine delle finiture interne del laboratorio è di scarsa qualità essendo stato da sempre adibito a produzione artigianale; i pavimenti sono ovunque costituiti da una finitura in cemento "bocciardato" del massetto tranne per i due locali al piano primo che hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica; entrambi i piani presentano intonacatura tinteggiata, impianto elettrico fuori traccia ed impianto idrico sottotraccia solo nel piano terra. E' assente ogni forma di riscaldamento.

**Parti Comuni:**

Non risultano parti comuni censite in Catasto.

**Dati catastali:**

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

- Foglio 12 – particella 224 – subalterno 3 e particella 226 – subalterno 5 (graffate) – Categoria C/3 – cl. 3 – consistenza mq.523 – superficie catastale mq. 527 - Rendita Euro 1.053,42=

Con precisazione che:

-la particella 226/5 ha sostituito la particella 573/5;

-la particella 573/5 deriva dalla originaria particella 573/1.

**Normativa urbanistica:**

Nulla viene precisato in Perizia (l'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Castelfidardo), per ogni informazione aggiuntiva rivolgersi all'Ing. Paolo Mosconi, previo contatto con il Custode Giudiziario nominato dal Tribunale Avv. Simona Mengarelli.

**Corrispondenza catastale:**

Risulta corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, ad eccezione di piccoli cambiamenti interni per i quali non necessita presentare una nuova planimetria catastale.

**Regolarità edilizia:**

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

La costruzione è antecedente al 1/09/1967.

Per il fabbricato risultano rilasciate le seguenti Pratiche Edilizie:

-Pratica Edilizia num. 133/2001 rilasciata in data 5/07/2001 (per opere di manutenzione straordinaria del fabbricato):

-Pratica Edilizia num. 68/2004 rilasciata in data 1/03/2004 (per modifiche interne).

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

Non risultano difformità edilizie ed urbanistiche.

**Menzioni di conformità di cui alla Legge n.122 del 30/07/2010:**

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

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

-Esiste l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) valido sino al 07.05.2027.

**Stato occupazionale:**

-L'immobile risulta libero.

**Note aggiuntive: Non vengono menzionati in perizia vincoli ed oneri condominiali, tuttavia l'offerente può rivolgersi per le conferme del caso al soggetto preposto ovvero al Custode Giudiziario nominato dal Tribunale Avv. Simona Mengarelli (071.2070734 – email: [simona.mengarelli@gmail.com](mailto:simona.mengarelli@gmail.com); [simona.mengarelli@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:simona.mengarelli@pec-ordineavvocatiancona.it)). Con riferimento allo stato conservativo dell'immobile l'offerente potrà rivolgersi, previo contatto con il Custode Giudiziario, all'Ing. Alice Rosa Lapi incaricata dal Tribunale di curare l'esecuzione di opere conservative già autorizzate dal Tribunale.**

\*\*

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Stima iniziale: € 339.950,00 (euro trecentotrentanovemilanovecentocinquanta/00) .**

**Prezzo base: € 143.416,00 (euro centoquarantatrequattrocentosedicimila /00).**

**Offerta minima: € 107.562,00 (euro centosettecinquecentosessantaduemila/00).**

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).**

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

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

\*\*\* \*\*

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](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno 24/09/2025 (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 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 comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

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;
- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui al presente avviso.**

**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

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

(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 minorenni, 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 al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Divisione endoesecutiva RG 6265/2017 TC AN al seguente IBAN IT93F0103002600000063936400, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

**Il bonifico, con causale "DIV. 6265/2017 R.G. TC AN lotto n. ... - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente ore 12:00 l'udienza di vendita telematica.**

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

ASTE GIUDIZIARIE®  
sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it)

ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.astetelematiche.it](http://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.

ASTE GIUDIZIARIE®  
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://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.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
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.

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 25/09/2025 al 02/10/2025, e terminerà alle ore 12:00.**

ASTE GIUDIZIARIE®  
Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 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.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

**Entro 2 (due) giorni successivi alla scadenza della gara**, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

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

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'imposta IVA (se dovuta), le 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 settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista delegato ed, in ogni caso, in misura forfettaria del 15% sul valore di aggiudicazione).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre 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 cpc). La vendita è soggetta ad imposta IVA (se dovuta), alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Div. 6265/2017 RG TC AN" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

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 oppure 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 20% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\* \*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode Giudiziario Avv. **Simona Mengarelli (071.2070734 – email: [simona.mengarelli@gmail.com](mailto:simona.mengarelli@gmail.com); pec: [simona.mengarelli@pec-ordineavvocatiancona.it](mailto:simona.mengarelli@pec-ordineavvocatiancona.it))** mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATICO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul web del Tribunale.

Per supporto tecnico durante le fasi registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. al seguente recapito:

- telefono: 058620141

Il recapito sopra indicato è attivo dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 18:00.

**ANDREA DUCA**

Dottore Commercialista

Revisore Legale

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**La partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati e/o di eventuali integrazioni;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 (corredata di fotografie e planimetrie), sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://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, Subito.it;
- pubblicazione di un annuncio sulle pagine Facebook e Instagram dedicate alle vendite del Tribunale.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Ancona, 02/07/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Comm. ANDREA DUCA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®