

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto **Avv. Danila Farinelli**, CF FRNDNL73R66D451U, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13 Luglio 2026 del procedimento esecutivo **n. 254/20245R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 22 dicembre 2026 alle ore 09:30 si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto,

in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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.

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.

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.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

Ogni singolo lotto viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento 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.

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, salve condotte ostative che giustifichino 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 giorni, 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 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.

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

Lotto unico

Diritti di piena proprietà (1/1) su:

- Unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a ristorante con corte esclusiva ubicata a Polverigi (AN) in via Giacomo Leopardi n.12



Dati Catastali:

L'unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Polverigi (AN) con riferimenti catastali:

- Foglio 8 Particella 19 Sub. 4 graffato Particella 114 Sub. 2, Particella 20 Sub. 7, Particella 20 Sub. 8, Part. 20 sub.9, cat. C/1.mq. 145, classe 1, rendita euro 1.707,41.

Descrizione:

L'immobile è distribuito in parte al piano terra di una palazzina di tre piani fuori terra (foglio 8 mappale 19) facente parte di un aggregato edilizio suddivisa in sala bar, sala con posti a sedere ed accessori (ripostiglio e ufficio), la cucina, i servizi igienici per i clienti ed il wc per il personale sono ubicati in due volumi annessi alla palazzina. Un corpo di fabbrica a sé stante ad un solo piano a pianta quadrata ospita un ampio salone ristorante il quale è collegato alla cucina da un tunnel realizzato con struttura leggera metallica ed infissi con a lato un locale adibito a magazzino. All'esterno, di fronte al salone ristorante è presente un'area terrazzata a livello delimitata da un parapetto metallico verso valle e a lato del salone si apre una corte esclusiva che è collegata a via Giacomo Leopardi tramite una recinzione con cancello metallico carrabile e a via Fossarile tramite un piccolo percorso pedonale privato alla fine del quale c'era un cancelletto di ingresso in ferro di cui ora sono rimasti i soli paletti laterali. Il ristorante ha una superficie complessiva lorda di 265 mq, la terrazza insieme alle porzioni di corte pavimentata hanno una superficie di 107 mq e la corte misura 150 mq. Le altezze utili interne dei locali principali sono: 2,54 ÷ 5,58 mt sale bar/ristorante con posti a sedere, 3,10 mt cucina, 3,00 mt salone ristorante misurati al di sotto delle capriate.

Il CTU riferisce che l'immobile, secondo quanto comunicato dalla proprietà, è risultato in stato di abbandono da circa otto anni e per via del libero accesso alla corte da via Fossarile e della presenza di una porta e di una portafinestra scorrevole aperte, i locali interni sono stati frequentati da animali ed occasionalmente da estranei non autorizzati. Al momento del primo sopralluogo le condizioni igieniche all'interno sono risultate precarie vista la quantità di escrementi, carcasse di ratti ed uccelli e la vegetazione incolta all'esterno, inoltre la copertura del tunnel di collegamento tra cucina e salone è crollata, rendendo inaccessibile i locali sottostanti, di conseguenza i rilievi metrici, seppur eseguiti nella maniera più dettagliata possibile, potrebbero non essere pienamente esaustivi.

La struttura portante della palazzina a tre piani è in muratura, la facciata di ingresso su via Leopardi è intonacata e tinteggiata, ha due portoni identici di ingresso alla sala bar e alla sala ristorante con telaio in alluminio e doppi vetri, privi di chiusure oscuranti. Il corpo di fabbrica che ospita la cucina ed i relativi servizi ha struttura mista con pareti perimetrali in muratura ed un telaio centrale in cemento armato, la copertura in parte è a terrazza, in parte è a falda in pannelli sandwich. Il volume in cui si trovano i servizi



igienici per i clienti ha pareti in muratura e solaio in travi in legno con soprastante tavolato e manto in coppi, il "tunnel" di collegamento tra cucina e salone ristorante ha struttura in profili metallici ed è chiuso da infissi in alluminio. Il fabbricato destinato al salone ristorante principale ha struttura a telaio in cemento armato, copertura a doppia falda con capriate in legno, tavolato e manto in coppi, le pareti perimetrali verso l'esterno sono scandite da archi a sesto ribassato incorniciati in mattoni pieni e chiusi da infissi a due ante scorrevoli in alluminio e vetro. Le finiture interne sono di tipo ordinario: pavimenti e rivestimenti in piastrelle, pareti intonacate e tinteggiate.

Confini:

L'immobile si affaccia a sud sulla pubblica via Giacomo Leopardi, a est confina con immobili di proprietà terza ed ha un accesso pedonale sulla pubblica via Fossarile, ad ovest confina con un immobile di proprietà terza e la pubblica via Giacomo Leopardi, a nord con un fabbricato di altrui proprietà e la relativa corte di pertinenza.

Situazione urbanistica e catastale:

Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare non è conforme alla planimetria catastale. Le difformità sono le seguenti:

- 1) nei locali che occupano il piano terra della palazzina di tre piani (mappale 19), rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, sono stati realizzati controsoffitti e contropareti che hanno ridotto ulteriormente le altezze utili e le larghezze delle sale bar e ristorante, un bancone bar in muratura, una parete curva per schermare l'ingresso ai servizi igienici;
- 2) allo stato di fatto non sono presenti le partizioni che dividono la cucina ed il retro-cucina, la cucina è costituita da uno spazio aperto in cui è stato realizzato un forno a legna in muratura ed installata una cella frigorifera, non presenti in planimetria; nell'ambiente che ospita il bagno per il personale con antibagno ad uso spogliatoio è stata realizzato un divisorio.
- 3) Il tunnel tra cucina e salone ristorante di fatto è più largo (2,85 mt) rispetto a quello rappresentato in planimetria (2,50 mt), il volume tra servizi igienici del personale, "tunnel" e salone ristorante è stato chiuso ricavando un magazzino;
- 4) il ripostiglio adiacente al salone, verso il muro a confine della proprietà, non è un locale coperto ma uno spazio pavimentato a cielo aperto in cui è stata allestita una piccola struttura provvisoria in legno e metallo, probabilmente per schermare caldaia e lavatrice;
- 5) i divisori del blocco bagni per la clientela riportati in planimetria sono diversi rispetto a quelli sul posto. Per la regolarizzazione catastale sarà necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale dopo aver concluso l'iter per la regolarizzazione urbanistica.

Secondo il PRG vigente del Comune di Polverigi, il locale commerciale sorge in ZTO A – Zone di carattere storico e artistico, in particolare in Zona A2 – Aree e immobili di interesse storico e artistico.



Secondo il Piano di Recupero del Centro Storico vigente di Polverigi, la porzione di unità immobiliare ricadente nel mappale 114 (palazzina di tre piani) è inserita nelle aree di ristrutturazione conservativa, normate dall'art.13 delle NTA, la porzione di unità immobiliare ricadente nel mappale n.20 si trova nell'area a Progetto Unitario n.3, ed è normata dall'art.15 delle NTA, in cui è consentita l'edificazione di fabbricati ad un piano con copertura a falde inclinate (max 30%) e manto in coppi con materiali e tipologie costruttive tradizionali. I parametri urbanistici sono: volume massimo realizzabile 500 mc, altezza massima 4,00 m, distanza dalla strada 5,00 m..

L'immobile residenziale è risultato non conforme agli elaborati grafici relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune. Le verifiche di conformità sono state condotte facendo riferimento alla Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001), al Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) e alla SCIA n.70/2013. Tuttavia, le opere autorizzate con il Permesso di Costruire n.34/2004 non sono state completate: è stato depositato l'inizio lavori relativo alle sole opere interne nell'attesa del progetto strutturale, il quale non è più stato depositato e sul posto non risultano eseguiti né l'ampliamento volumetrico della cucina, con conseguente creazione di un lastrico ad uso dell'appartamento prospiciente, né l'abbassamento delle quote per adeguare le altezze dei locali, né la revisione del corpo di collegamento (passaggio coperto, magazzino e wc personale). Trattandosi di un permesso ormai decaduto di cui appare realizzato il solo rifacimento del blocco servizi igienici, costituirà il riferimento per la verifica della conformità della sola porzione oggetto di intervento. Quanto alla SCIA n.70/2013, gli interventi autorizzati sono di tipo puntuale e consistenti principalmente nella sostituzione del "tunnel" tra cucina e salone ristorante e ad opere di manutenzione straordinaria alla facciata su via Leopardi, pertanto la pratica sarà presa a riferimento per la verifica di conformità del solo "tunnel" e della facciata di ingresso. Per il resto l'analisi della conformità dell'immobile sarà verificata confrontando lo stato di fatto con gli elaborati progettuali allegati alla Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001). Dalle verifiche effettuate secondo i criteri sopra esposti sono emerse le seguenti difformità:

- 1) Nei locali che occupano il piano terra della palazzina di tre piani (mappale 19) sono stati realizzati senza titolo: un controsoffitto e delle contropareti che hanno ridotto ulteriormente le altezze utili e le larghezze delle sale bar e ristorante, un bancone bar in muratura, una parete curva per schermare l'ingresso ai servizi igienici;
- 2) Non sono presenti le partizioni che da progetto suddividevano la cucina ed il retro-cucina, la cucina è attualmente costituita da uno spazio aperto in cui è stato realizzato un forno a legna in muratura ed installata una cella frigorifera; nell'ambiente che ospita il bagno per il personale con antibagno ad uso spogliatoio è stata realizzata una partizione non autorizzata.
- 3) Il tunnel tra cucina e salone ristorante è più largo (2,85 mt) rispetto a quello autorizzato (2,50 mt), mentre l'altezza non è stata rilevabile per via del crollo della copertura; il volume tra servizi igienici del



personale, "tunnel" e salone ristorante è stato chiuso ricavando un magazzino; 4) nel salone ristorante sono presenti lievi difformità inerenti alle dimensioni degli ambienti, alle altezze interne e alla posizione delle aperture che si ritiene possano rientrare nelle tolleranze esecutive, inoltre il ripostiglio adiacente al salone, verso il muro a confine della proprietà, non è un locale coperto ma uno spazio pavimentato a cielo aperto in cui è stata allestita una piccola struttura provvisoria in legno e metallo, probabilmente per schermare caldaia e lavatrice.

Per la regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui ai nn.1-2-4 sarà necessario predisporre una pratica edilizia SCIA in Sanatoria per intervento realizzato in difformità dal titolo edilizio che prevede una sanzione da quantificare sulla base dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro.

La regolarizzazione urbanistica delle difformità di cui al punto 3) è possibile soltanto provvedendo alla rimozione e demolizione di quanto realizzato in assenza o in difformità dal titolo e alla ricostruzione del collegamento tra cucina e salone ristorante.

Il CTU elenca le pratiche edilizie che legittimano l'immobile che sono le seguenti:

- 1) Concessione 16/81 del 03/04/1981 – Installazione di struttura in legno a carattere temporaneo e provvisorio da servire ad uso tettoia
- 2) Condonò n. 65/86 del 31/10/1998 – Costruzione di locali in muratura destinati a cucina e servizi e costruzione di un locale con struttura in legno destinato a sala da pranzo, quest'ultimo demolito, previa autorizzazione comunale n.17 del 18/07/1997
- 3) Concessione 9/90 del 21/02/1990 – Sostituzione del portone in legno con nuovo portone in alluminio
- 4) Concessione 1/95 del 15/12/1994 – Tinteggiatura facciata color giallo mattone
- 5) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.17 del 18/07/1997 (Pratica 65/1997) – Demolizione costruzione di sala da pranzo
- 6) Autorizzazione per l'Esecuzione di Opere n.16 del 18/07/1997 (Pratica 66/1997) – Installazione canna fumaria per cucina trattoria
- 7) Concessione per l'Esecuzione di Opere n.5 del 19/02/2001 (Pratica 33/2000) – Realizzazione di portico (Progetto Strutturale n.2136/02 del 01/04/2003)
- 8) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004
- 9) DIA 93/2000 del 23/06/2000 – Recinzione ed installazione cancello
- 10) Concessione n.34 del 30/07/2001 (Pratica 13/2001) - Variante n.1 alla Concessione n.5 del 19/02/2001
- 11) Concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001) - Variante n.2 alla Concessione n.5 del 19/02/2001
- 12) Attestazione di Abitabilità/Agibilità prot. n.814 del 10/02/2004



- 13) Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) – Ristrutturazione, adeguamento igienico sanitario funzionale e ampliamento dell'immobile
- 14) CILA n.98/2012 – Manutenzione ordinaria per riparazione finiture interne
- 15) CILA n.42/2013 SUAP – Sostituzione balaustre e cancelli perimetrali
- 16) SCIA n.70/2013 (Pratica SUAP 120/2013) – Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione materiali "tunnel" tra cucina e sala ristorante, sostituzione infissi ingresso, rifacimento delle tende sopra gli ingressi, ripresa facciata al piano terra
- 17) SCIA n.167/2013 SUAP – Apertura attività somministrazione alimenti e bevande
- 18) SCIA n.7/2014 (Pratica SUAP 19/2014) – Manutenzione straordinaria consistente nella sostituzione della copertura in eternit
- 19) CILA in Sanatoria n.276/2017 – Dichiarata dal Comune di Polverigi non procedibile.

Il CTU ipotizza anche i costi di rimozione e smaltimento del mobilio e delle attrezzature di cucina e bar presenti (arredi in acciaio, macchinari ingombranti, cella frigo, forno professionale, ecc.).

I costi di demolizione e smaltimento dei volumi realizzati in difformità o in assenza di titolo, i quali non sono sanabili, ed i costi delle opere per la ricostruzione del tunnel di collegamento secondo l'ultimo stato autorizzato, non sono stati presi in considerazione ai fini della stima in quanto, a parere del CTU, compensano il maggior valore dato dalla volumetria edificabile residua pari a circa 87 mc, compensazione che non può essere validata in questa sede ma solo a seguito dello sviluppo di un progetto di dettaglio. Dalla concessione n.18 del 18/03/2002 (Pratica n.98/2001) relativa alla costruzione del corpo di fabbrica lato corte, risultava un potenziale edificatorio residuo nell'area pari a 86,92 mc. Con il Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004 (Pratica n.49/2004) era stato autorizzato (ma non realizzato) un ampliamento volumetrico che, sfruttando una parte della cubatura residua, mirava a riorganizzare il corpo di collegamento tra cucina e salone ristorante realizzando un passaggio coperto un magazzino ed un wc per il personale.

Inoltre il CTU rappresenta che il locale commerciale adibito a ristorante ha rigidità strutturali che penalizzano i flussi di lavoro in particolare del personale, in quanto le sale con posti a sedere sono ubicate in due corpi di fabbrica distinti ed il loro collegamento avviene attraverso la cucina ed "tunnel" di passaggio. Il bar si trova dal lato opposto del salone principale, lo spogliatoio ed il bagno per il personale hanno accesso solo dalla cucina e non consentono la distinzione dei percorsi tra il ciclo del pulito e dello sporco, con conseguente aumento del delta di rischio relativamente alla igienicità e salubrità delle sostanze alimentari ed aggravio di responsabilità del gestore. Tale criticità era già stata segnalata dall'ASUR nella comunicazione prot. n.40314 del 13/07/2004 allegata al Permesso di Costruire n.34 del 11/11/2004. Per la riapertura di una nuova attività di somministrazione alimenti e bevande sarà necessario, ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo, che il locale rispetti i requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari



stabiliti dalle normative regionali e dai regolamenti comunali di igiene vigenti, il D. Lgs. 81/08 sulla sicurezza sul lavoro e le norme di prevenzione incendi.

Il CTU elenca le pratiche da evadere ed i costi per la sanatoria.

Formalità:

Iscrizioni

- ipoteca in rinnovazione iscritta presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 11.06.2025 al n. reg. part. 2022.

Trascrizioni

- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 27.01.2011 al n. reg. part. 781;
- pignoramento trascritto presso l'Agenzia del territorio Ufficio Provinciale di Ancona – Servizio di Pubblicità immobiliare con formalità del 17.12.2025 al n. reg. part. 20180.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario il tutto come meglio consultabile nella perizia agli cui si rimanda.

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

Stato di conservazione e manutenzione: Mediocre

Ape: presente

Stato di occupazione: I beni risultano liberi.

Prezzo base: € 118.000,00 (Euro centodiciottomila/00).

Offerta minima: € 88.500,00 (Euro ottantottomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base).

Cauzione: pari almeno 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.

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 o dal legale rappresentante della società o altro ente 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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 21 dicembre 2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa, è possibile non sottoscrivere l'offerta laddove la stessa ed i documenti allegati vengano trasmessi a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata 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 E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che

giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

- 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 (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 versate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del

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

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), 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 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, prima di effettuare l'offerta di acquisto telematica, dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato "ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 254/2025 TRIBUNALE DI ANCONA" al seguente **IBAN: IT 29 A 08731 21100 00000 0134669**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto o in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..



Il bonifico, con causale “Trib. Ancona Proc. esecutiva 254/2025 - 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 tramite carta di credito o bonifico bancario, sul sito internet <http://pst.giustizia.it> accedendo all’area “Servizi - Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

In caso di mancata aggiudicazione e all’esito dell’avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l’importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal Delegato ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L’offerta è irrevocabile ai sensi dell’art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell’efficacia della medesima.

L’esame delle offerte e lo svolgimento dell’eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all’udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l’area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell’inizio delle operazioni di vendita, sulla



casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato. (parte trasfusa da pag. 10 dell'ordinanza)

Deliberazione sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata.

Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 (dieci) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 (dieci) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, **il professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi – questo l'ordinanza non lo specifica).

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.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge.

Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo 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 (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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 cpc.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

B) se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 4° co. c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova



vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza; C) se nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art.585, 4^a co cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art 585 4^a co cpc.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Trib. Ancona Proc. esecutiva 254/2025"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al

professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode/delegato alla vendita, Avv. Danila Farinelli (CF: FRNDNL73R66D451U – tel. 3405363772 – mail danilafarinelli@gmail.com) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo 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 Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

telefono: 02/80030011 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: 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 e www.astalegale.net;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e 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.

Fabriano lì 07.10.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Danila Farinelli

