TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Avv. Paola Mazzocchi, professionista delegata alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 18/02/2025 nel procedimento esecutivo **n. 168 R.E. 2024,** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04/02/2027 alle ore 10,00** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del **LOTTO UNICO** tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, meglio descritto in ogni sua 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 che saranno cancellate 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, 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 entro giorni 15 dall'aggiudicazione; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560 3^ 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 cpc 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

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di piena proprietà di 1/1.

DESCRIZIONE

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Montecarotto (AN) - VIA XX SETTEMBRE 40-42. Porzione di fabbricato con doppio accesso lungo la strada via XX settembre.

La proprietà si sviluppa al piano terra e al piano primo con collegamento di risalita interno. Dispone di una corte esclusiva posta nel retro dove insistono dei locali accessori sia al piano terra che alla quota del piano primo. L'unità immobiliare dispone di due ingressi, un accesso al civico 40 immette direttamente nei locali posti al piano terra, mentre al civico 42 vi è l'ingresso condominiale

con scala di risalita. Dall'androne condominiale vi è anche l'accesso al locale cantina posto al piano interrato.

La proprietà oggetto di pignoramento si sviluppa su due piani fuori terra pertanto i confini vengono di seguito descritti: - al piano terra confina a sud con via XX Settembre, a ovest ed est con altra proprietà e a nord affaccia su corte esclusiva dove insiste un locale accessorio, libero su due lati e sui restanti confinante a nord e est in aderenza ad altri immobili di tipo accessorio; - al piano primo verso sud, ha affaccio libero su via XX Settembre, mentre a ovest ed est confina con altra proprietà. Sul lato nord affaccia in parte su corte di proprietà esclusiva, alla quale è collegata tramite scale esterna raggiungibile da ballatoio, e in parte su corte di altra proprietà. Il locale accessorio posto a quota piano primo ed accessibile tramite ballatoio è libero su tutti i lati , il lato verso est è a confine con corte di altra proprietà.

DATI CATASTALI

Bene identificato al catasto Fabbricati del Comune di Montecarotto (AN)- Fg. 16, Part. 198, Sub. 10, Categoria A2, Graffato Part. 197, Piano S1-T-1, Superficie 186,45 mq.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dalla perizia in atti lo stato dei luoghi non corrisponde con quanto riportato graficamente nell'ultima planimetria catastale depositata e presente agli atti. Nello specifico al piano primo è stato chiuso un vano di passaggio che metteva in comunicazione tutti i locali posti al suddetto piano. Di fatto tale tamponamento ha determinato la creazione di due unità immobiliari: una con ingresso al piano terra direttamente su strada e con sviluppo su piano terra e parte del piano primo; l'altra con ingresso su androne condominiale ed ingresso privato al piano primo. Lo stato dei luoghi non è conforme con quanto depositato all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montecarotto. Le difformità più rilevanti descritte in perizia consistono in:

- i locali al piano terra accatastati come cucina e soggiorno , risultano a livello edilizio dei locali magazzino e di sgombero;
- sotto la proiezione delle scala esterna che mette in comunicazione la corte esclusiva con il balcone del piano primo ed i locali accessori, è stato realizzato ed accatastato un ripostiglio, di fatto un servizio igienico abusivo ricavato dal parziale tamponamento laterale di parte della suddetta rampa di scale esterna;
- sul balcone al piano primo è stato realizzato ed accatastato un piccolo ripostiglio abusivo.

Cronistoria catastale.

I signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, con i signori **** Omissis **** e **** Omissis ****, acquistano la proprietà oggi oggetto di attuale pignoramento in data 20 luglio 1977. Come si

evince dalla planimetria catastale allegata all'atto di acquisto, l'unità immobiliare, al tempo del rogito, era censita al Foglio 16 part 198 sub 4 graffato part 197 . Successivamente all'acquisto è stata depositata a nome di uno dei proprietari di allora , la Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo 1977, che ha di fatto reso comunicanti i locali posti al piano terra con quelli posti al piano primo, mediante la realizzazione di una scala interna. Oltre alla diversa distribuzione interna dei locali posti al piano primo, nei medesimi si è operato anche un parziale cambio d'uso e si è realizzato un balcone alla quota del piano primo. A seguito di tale intervento è stata rilasciata Autorizzazione di Abitabilità N° 232 del 25/12/1977 per i soli locali oggetto di intervento. Successivamente è stata presentata la Concessione edilizia n° 398 rilasciata il 2 ottobre 1978 e l'Autorizzazione edilizia N° 78 del 02/10/1979 in forza delle quali sono stati realizzati degli interventi che hanno interessato singole porzioni della proprietà, come anche parziali sono le rappresentazioni grafiche allegate a tali pratiche, alle quali poi non è seguita alcuna richiesta di nuova abitabilità. Inoltre, a seguito della ricerca storica catastale si è evinto che nel 1987, la proprietà è stata suddivisa in due unità , per la precisione in due appartamenti, con la creazioni di due nuovi subalterni: il sub 6 ed il sub 7. Tale divisione riporta sostanzialmente quanto oggi è presente allo stato luoghi, infatti i locali posti al piano terra del fabbricato principale, ai quali si accede direttamente da strada, sono stati trasformati e accatastati in soggiorno e cucina, e parte dei locali presenti al piano primo sono stati fusi a questa nuova unità immobiliare. È doveroso segnalare che tale frazionamento e cambio d'uso è stato operato senza alcuna pratica urbanistica di riferimento. Il suddetto frazionamento catastale, che riporta protocollo n 50 del 04/06/1987, è stato anche menzionato nell'atto notarile di acquisto, mediante il quale I signori **** Omissis **** e **** Omissis **** diventavano i soli proprietari del compendio pignorato a fronte della cessione di proprietà dei signori **** Omissis **** e **** Omissis ****. Successivamente, in data 26/10/2000, è stata presentata al catasto urbano, una pratica di fusione che ha determinato la creazione dell'attuale subalterno oggetto di pignoramento, Foglio 16 part 198 sub 10 graffato 197 e che comunque non è conforme sia allo stato dei luoghi sia a quanto depositato in comune a livello urbanistico. Per quanto riguarda il Catasto Terreni, confrontando lo stato di fatto con quanto graficizzato nell'estratto di mappa , sono evidenti delle incongruenze , in quanto risultano campite come costruite parti relative a corti libere, mentre alcune parti effettivamente costruite risultano non campite. A tal proposito il CTU ha provveduto ad inoltrare via Pec all'Ufficio provinciale di Ancona del territorio , apposita richiesta di rettifica dell'estratto di mappa mediante l'inserimento dei seguenti tipi mappali visionati presso l'archivio storico del catasto : il tipo mappale prot. 2482 del 1987 e il tipo mappale prot. 52 del 1988. L'istanza di rettifica è stata protocollata al n° 1810 del 09/01/2025. A seguito di tale rettifica, resta comunque necessario aggiornare il tipo mappale per

quanto riguarda la particella 197, con l'aggiunta del ballatoio al piano primo e con la corretta rappresentazione della scala, che non costituisce volume, in quanto i ripostigli creati al di sotto di essa sono abusivi.

PARTI COMUNI

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta all'interno di un fabbricato composto da più proprietà, ma non costituito in condominio. Da risultanze catastali, le parti comuni con le altre unità immobiliari sono costituite dall'androne di ingresso condominiale , con affaccio su via XX Settembre, dalla scala interna di risalita ai piani superiori, e dalla scala che consente l'accesso ai locali cantina posti al piano interrato. A livello catastale non è presente l'elaborato planimetrico con rappresentazione grafica dei subalterni, né sono stati costituiti i relativi beni comuni non censibili relativi alle unità immobiliari che insistono nel fabbricato.

STATO DI CONSERVAZIONE

Il bene pignorato, che consta oltre ai locali dell'abitazione, anche di locali accessori esterni, con accesso da corte esclusiva a piano terra, e da scala e ballatoi esterni per il locale accessorio presente alla quota del piano primo, presentano una stato conservativo scadente e di vetusta realizzazione. Nello specifico i locali afferenti l'abitazione, presentano finiture di scarso pregio: - i pavimenti ed i rivestimenti, seppur in discrete condizioni di integrità, sono prevalentemente realizzati in piastrelle di ceramica in monocottura; - le porte interne sono realizzate con telaio tamburato laminato finto noce - gli infissi esterni di vecchia fattura, presentano finiture eterogenee, in quanto alcuni, sono realizzati con telaio in legno, altri con telaio in alluminio anodizzato. Per quanto riguarda gli esterni del fabbricato, è stata reperita presso gli uffici comunali la pratica edilizia DIA n.1978/2005 prot. 3877, con la quale sono state eseguite opere di manutenzione straordinaria delle facciate, quali ripresa di intonaci ammalorati, tinteggiatura esterna e revisione del manto di copertura del tetto.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal punto di vista urbanistico il fabbricato ricade in zona omogenea centro storico, precisamente nella sottozona"A2 Edificazione in addizione al nucleo antico. Borghi attestati su tracciati storici." normata dagli articoli 13 e 15 delle NTA del Piano Regolatore Comunale.

REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Per quanto riguarda lo stato legittimo dell'immobile, non è stato reperito il titolo edilizio per mezzo del quale è stato costruito il fabbricato che ospita il compendio pignorato, ma in sede di ricerca presso l'archivio storico catastale, è stata visionata la Scheda n° 546 MOD.5 del 16/08/1940 con

oggetto “ACCERTAMENTO CLASSAMENTO” della proprietà, e dove nelle note, oltre ai piani fuori terra del fabbricato, si fa anche riferimento ai locali del piano interrato segnati al “rustico”. Tale documento attesta la presenza e la consistenza del fabbricato in data anteriore al 31/10/1942, pertanto prima della entrata in vigore della Legge Urbanistica 1150 /1942. Le pratiche edilizie utili all’accertamento della conformità edilizia, fornite dalla amministrazione comunale di Montecarotto, sono le seguenti:

•Licenza edilizia 212/1976 prot. 3764 nella quale veniva richiesta l’apertura di un vano porta al posto di un vano finestra, sul prospetto lungo via XX Settembre;

•Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo 1977, nella quale venina richiesta “la trasformazione di alcuni locali di casa di civile abitazione”. Negli elaborati grafici allegati a tale pratica si evince che le trasformazioni richieste consistevano nella realizzazione della scala interna di risalita che attualmente mette in comunicazione i locali posti al piano terra , ad uso magazzino, con i locali posti al piano primo, oggetto di diversa distribuzione interna e di parziale cambio d’uso , nello specifico la trasformazione di un locale ad uso magazzino in due camere ed un servizio igienico , e la realizzazione di un balcone al piano primo , sul prospetto verso la corte esclusiva;

•Autorizzazione di Abitabilità del 25/12/1977 relativa alla Concessione edilizia n°232 rilasciata il 2 marzo1977. Tale Abitabilità risulta comunque parziale , in quanto riferita ai soli locali oggetti di intervento;

•Concessione edilizia n° 398 rilasciata il 2 ottobre 1978, in forza della quale veniva eseguita demolizione e ricostruzione del tetto del fabbricato ad uso accessorio posto nel retro del fabbricato principale e con accesso da corte esclusiva, inoltre veniva realizzata una scala esterna di collegamento alla balconata ed al locale magazzino posto al piano primo del fabbricato ad uso accessorio;

•Autorizzazione edilizia N° 78 del 02/10/1979 in forza della quale venivano apportate modifiche alla distribuzione di parte dei locali posti al piano primo, quelli che attualmente presentano ingresso da scala condominiale. La distribuzione indicata nella situazione di progetto risulta parzialmente conforme allo stato attuale.

A livello Urbanistico confrontando lo stato dei luoghi con quanto depositato in comune, si può affermare che lo stato attuale non risulta conforme a quanto presente agli atti, le principali difformità consistono in:

1. I locali al piano terra sono stati adibiti e trasformati impropriamente in locali cucina e soggiorno, quando l’uso legittimo riportato negli atti edilizi risulta magazzino, tra l’altro le modeste altezze presenti nei locali, pari a 2,60 m non consentirebbero il cambio d’uso in sanatoria.

2. Al piano interrato è stata murata una apertura con uscita a bocca di lupo verso una corte di altra proprietà, posta nel retro del fabbricato, inoltre sempre nei locali cantina sono state eliminate le tramezzature divisorie interne.

3. Bagno abusivo ricavato nel sottoscala, della rampa presente all'esterno nella corte esclusiva.

4. Ripostiglio esterno ricavato sul balcone al piano primo.

5. Al piano primo è stato chiuso il varco su parete portante che metteva in comunicazione i locali oggetto di trasformazione con la Concessione Edilizia 232 del 1977,con il locale cucina : di fatto sono state create due unità immobiliari separate, una con ingresso al civico 40 e l'altra con ingresso al civico 42, su androne condominiale.

6. Al piano terra il locale accessorio a cui si accede da corte esclusiva , sulla muratura perimetrale esposta a nord è stata operata una apertura che mette in comunicazione, la detta pozione di proprietà, con un altro locale, sempre di proprietà degli esecutati, ma non compreso nel compendio pignorato.

7. L'attuale divisione interna dei locali posti al piano primo e oggetto di intervento nella Concessione Edilizia n°232 del 1977 riportano lievi modifiche di posizionamento delle tramezzature rispetto quanto assentito, lo sviluppo lineare del balcone verso ovest risulta maggiore rispetto quanto rappresentato graficamente.

8. Al piano terra rispetto quanto assentito nella concessione edilizia 232 del 1977, nel prospetto su via XX settembre risulta tamponato il vano del portone di ingresso e parapettato il vano finestra, ora appunto diventato ingresso.

Per quanto riguarda i punti 3 e 4 si dovrà procedere alla demolizione dei piccoli manufatti e volumi abusivi e al fine di ripristinare lo stato assentito.

Per quanto riguarda il punto 1, come già indicato, non è possibile procedere con sanatoria in quanto i locali, assentiti come magazzini e locali di sgombero, non possono essere destinati all'uso di soggiorno e cucina per le esigue altezze. Di conseguenza , in riferimento al punto 5, andrà rispristinato il passaggio di comunicazione dei locali al piano primo, passaggio previsto nel progetto della pratica di Concessione Edilizia n 232 del 1977, per poter fruire del locale cucina , unico locale cucina assentito da progetto allo stato attuale.

Per quanto riguarda il punto 6, andrà richiuso il passaggio abusivamente aperto tra le due proprietà , anche per dividere effettivamente la proprietà oggetto di pignoramento da quella non compresa nella presente esecuzione immobiliare.

Per quanto riguarda il punto 7, le lievi modifiche di posizionamento dei tramezzi e la lieve difformità di sviluppo lineare del balcone, possono essere considerate delle tolleranze edilizie per effetto del rilascio della Abitabilità, accertata al tempo con sopralluogo del funzionario sanitario, a

seguito della richiamata concessione edilizia, come introdotto dalla recente normativa L. 105/2024 all'articolo 34-ter comma 4 D.P.R. 380/01 in merito alla cosiddetta "Agibilità sanante" ove ne ricorrano i presupposti. Per quanto riguarda il balcone , il tecnico abilitato dovrà asseverare il rispetto delle norme tecniche delle costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell'intervento. Si ritiene comunque doveroso segnalare che la richiamata Abitabilità rilasciata nel 1977 è parziale, in quanto relativa solo ad alcuni locali (quelli oggetto della Concessione Edilizia N. 232 del 1977) ed agli interventi in essa previsti.

Per quanto riguarda i punti 8 e 2 si dovrà procedere alla presentazione di S.C.I.A. in sanatoria.

Non sono state reperite e/o fornite le dichiarazioni di conformità degli impianti, presenti nella unità immobiliare, inoltre, non avendo ricevuto dagli occupanti idonea ed obbligatoria documentazione riguardanti le manutenzioni dell'impianto di riscaldamento, ad oggi non è possibile procedere alla redazione dell'APE, che esige la consegna ,al sito regionale ENEA, del libretto di impianto aggiornato con i controlli di efficienza obbligatoria a norma di legge.

In merito alla non possibilità di sanare quanto indicato al punto (1), si ritiene utile al fine di una valutazione delle potenzialità dell'immobile, segnalare che a seguito delle modifiche introdotte dal D.L. 69/2024, sarà possibile asseverare l'agibilità per locali (ad uso cucina e soggiorno) alti fino a 2,40 m di altezza , solo se la proprietà sarà oggetto di progetto di ristrutturazione edilizia con interventi volti al recupero del patrimonio edilizio con opere di miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie (ai sensi dei commi 5 bis e 5 ter art. 24 D.P.R 380/2001). Per quanto riguarda la cantina posta al piano interrato, non è stata trovato elaborato grafico relativo presso gli uffici comunali, attualmente il locale cantina non presenta divisioni interne ed è in diretta comunicazione con la porzione di cantina di altra proprietà.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dagli esecutati e loro conviventi.

FORMALITA'

- ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta a Ancona il 07/01/2008 Reg. gen. 205 - Reg. part. 30;
- verbale di pignoramento Trascritto a Ancona il 13/11/2009 Reg. gen. 24984 - Reg. part. 14443;
- verbale di pignoramento Trascritto a Ancona il 26/07/2024 Reg. gen. 16417 - Reg. part. 11906.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti 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.

Prezzo base lotto unico: € 46.056,00= (Euro quarantaseimilacinquantasei,00=);

Offerta minima: € 34.542,00= (Euro trentaquattromilacinquecentoquarantadue,00=), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

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

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=

INIZIO GARA: 04/02/2027 ore 10,00

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 03/02/2027 ore 12,00

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

****

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it

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 03/02/2027, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le

formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'OFFERTA D'ACQUISTO 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 depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, 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) 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 intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 168/2024 Reg. Es. al seguente **IBAN: IT 10 X 01030 02600 000001762481**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 168/2024 R.G.E., 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 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 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 sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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.

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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

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).

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 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 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 ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

****

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 168/2024 Reg. Es."; 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 la sottoscritta Avv. Paola Mazzocchi domiciliata presso il proprio studio sito in Ancona, Via Leopardi n. 2 - Tel.: 0719697023 – Mail: paola.mazzocchi@msclex.it 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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A./Astalegale.net S.p.a. ai seguenti

recapiti: telefono: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00) – email: assistenza@astetelematiche.it;/// telefono 02/800300 (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.

Ancona, li 21.10.2027

Il Professionista Delegato

Avv. Paola Mazzocchi