

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Flavio Belelli (C.F. BLLFLV71H01A271), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 29/09/2021 nel procedimento esecutivo n. 280/19 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **26 novembre 2026 a partire dalle ore 11,45** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, 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.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

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

LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni: villino indipendente unifamiliare, di 2 piani fuori terra, con piscina, autorimessa e altri manufatti accessori (descritti nei beni nn. 2, 3, 4, 5 e 6)

che completano il compendio immobiliare; il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte che circonda tutti i beni. Il compendio immobiliare è ubicato sul versante Nord Ovest della collina di Sciciano, piccola località del Comune di Maiolati Spontini, in zona caratterizzata da vegetazione boschiva e campi coltivati, con presenza di edifici sparsi. Dista circa 2,8 km dal centro di Maiolati Spontini e circa 1 km dal fondovalle, ove corre la Strada Statale 76 della Val d'Esino, all'altezza delle località Angeli Stazione, Angeli di Rosora e Angeli di Mergo.

Il compendio è servito dalle principali reti tecnologiche ed è per la gran parte in discreto/buon stato di conservazione.

Destinazione urbanistica:

- Piano Regolatore Generale

Variante adottata con Delibera CC 58 del 23/07/2008

Delibera Giunta Provinciale 577 del 09/12/2008

Approvazione definitiva 85 del 29/12/2008 variante al PRG del Comune di Maiolati Spontini adottata con i precedenti atti consiliari 85 del 29/12/2008

- Norme Tecniche di Attuazione

Variante alle NTA del PRG - anno 2013

Approvata con Deliberazione Provinciale 82 del 27/03/2014

Adeguate al parere del CTP 09/14 del 26/03/2014

Approvata con Delibera del CC 18 del 09/04/2014

L'area in cui i beni ricadono è disciplinata dall'art. 54 - Sottozona E5 Formazioni vegetali diffuse

Per le pertinenze (pergolati e simili), vale l'Allegato D - PERTINENZE all'art. 4 del Titolo I del Regolamento Edilizio Comunale.

È presente una oggettiva servitù di passaggio pedonale e carrabile gravante sulla corte comune (foglio 22, mappale 465, sub. 6) a favore del fondo identificato al foglio 22, mappale 323. Tuttavia, non è reperibile una scrittura (cfr. perizia di stima).

Non è presente condominio, né vincoli od oneri condominiali.

Tra le formalità pregiudizievoli risulta la trascrizione del 30/11/2016 Reg. gen. 22507 - Reg. part. 15851, nascente da domanda giudiziale – accertamento simulazione atti (art. 2652, n.4 c.c.) davanti al Tribunale Ordinario di Ancona del 14.11.2016 rep. n. 2691 a favore di ***** [...] contro ***** [...], ***** [...], ***** [...], ***** [...]: domanda giudiziale per ottenere la declaratoria di simulazione relativa soggettiva della compravendita in favore della parte debitrice; in via subordinata la declaratoria di nullità per difetto di forma.

Il lotto, unico, è composto dai seguenti beni.

Bene n. 1 - Villetta ubicata a Maiolati Spontini (AN), Via Scisciano Sud n. 23/B, distinta al competente Catasto Fabbricati al Foglio. 22, Particella 465, Sub. 7, Zona Censuaria 2, Categoria A2, Classe 3, Vani 8, mq. 198, Rendita euro 537,12, Piano T-1.

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di villino indipendente unifamiliare, di 2 piani fuori terra, con piscina. Lo stato di conservazione del bene è generalmente discreto/buono.

Non sussiste corrispondenza catastale. Difformità di alcune partizioni interne e di alcune destinazioni dei locali al piano terra (corpo principale e corpo servizi). Lieve difformità per la mancata rappresentazione di una finestra la piano terra del corpo principale. Il bagno al piano terra del corpo principale è correttamente rappresentato, ma, tuttavia, esso non è regolare sotto il profilo edilizio e non risulta sanabile. Il ripostiglio realizzato in aderenza al piano terra del corpo principale non è rappresentato, non è regolare sotto il profilo edilizio e non è sanabile. La camera da letto al piano terra del corpo principale è correttamente rappresentata: essa non è regolare sotto il profilo edilizio, ma, tuttavia, è sanabile. La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia.

Il bene consiste in un villino indipendente unifamiliare, di 2 piani fuori terra, con piscina. Una autorimessa e altri manufatti accessori (descritti nei beni nn. 2-6) completano il compendio immobiliare. Il tutto si ritrova all'interno dell'ampia corte che circonda tutti i beni.

Il villino è così articolato:

- un corpo di fabbrica principale abitativo di due livelli fuori terra; al piano terra si trovano ingresso porticato, ampio locale soggiorno/pranzo, lavanderia, camera, bagno ripostiglio/guardaroba; al piano primo, raggiungibile mediante scala interna, si trovano disimpegno, due camere, un bagno - un corpo di fabbrica adibito a servizi (cucina, WC, ripostiglio), con copertura praticabile a terrazza, raggiungibile mediante una scala esterna - un corpo di fabbrica adibito a cucina a margine della piscina. I corpi di fabbrica che costituiscono l'abitazione sono circondati da una corte con piscina.

La corte è caratterizzata da articolate sistemazioni esterne (pavimentazioni, quinte murarie, parapetti, sedute, scale) che accompagnano i dislivelli che caratterizzano il sito. Addossati ai corpi di fabbrica, sulla corte, si trovano tre pergolati.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili -

esposizione: su 4 lati, prevalentemente verso Ovest, in declivio

altezza interna utile: variabile, prevalentemente 2,40 m e 2,70 m

struttura verticale: non rilevabile (presumibilmente mista muratura / c.a.)
 solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)
 copertura: a falde e a terrazza praticabile
 manto di copertura: tegole in laterizio, piastrelle in ceramica
 pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco bucciato e tinteggiatura
 pareti interne: in laterizio forato, rifinite con intonaco e tinteggiatura
 pavimentazioni interne: ceramica, cotto, legno, laminato
 infissi esterni: legno con vetro-camera
 infissi interni: legno
 volte: /
 scale: interne, in muratura / c.a., pedate rivestite in legno
 impianto elettrico: sottotraccia a 220 V; sono presenti pannelli fotovoltaici
 impianto idrico: presente, con caldaia per acqua calda sanitaria
 impianto termico: riscaldamento a radiatori, con caldaia alimentata da serbatoio GPL
 terreno esclusivo: corte esterna con piscina, in parte caratterizzata da articolate sistemazioni esterne (pavimentazioni, quinte murarie, parapetti, sedute, scale), in parte a verde, recintata, comune a tutti i beni
 posto auto: aree carrabili della corte comune
 cantina o simili: vedasi beni nn. 2-6
 dotazioni condominiali: condominio non presente.

Quanto alla regolarità edilizia, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La dicitura "anno di costruzione anteriore al 01/09/1967" si riferisce solo alle preesistenze alla Licenza 8/1974.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Risultano le seguenti pratiche.

11.05.1974 - Licenza Edilizia n. 8/1974 "Restauro e sistemazione di due vecchie case coloniche" si tratta dell'originaria autorizzazione edilizia relativa all'abitazione (Bene n. 1, sub 7) e al magazzino seminterrato con portico (Bene n. 2, sub. 3)

20.09.1983 - Licenza di Abitabilità prot. 3269 si tratta dell'Abitabilità relativa alla Licenza Edilizia n. 8/1974

11.12.2006 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006 "Realizzazione di strutture in muratura - piano seminterrato: locali ripostiglio e garage; piano terra: cucina e piscina" si tratta del condono edilizio con il quale sono sanati la cucina esterna dell'abitazione e la piscina (bene n. 1, sub. 7), il

magazzino seminterrato con portico (Bene n. 2, sub. 3), il magazzino seminterrato (Bene n. 3, sub. 4), l'autorimessa interrata (Bene n. 4, sub. 5)

11.12.2006 - Certificato di Agibilità si tratta dell'Agibilità relativa alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006

07.06.2001 - Denuncia di Inizio Attività n. 92/2001, prot. 5839, per l'installazione di un serbatoio GPL fuori terra

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE: classe F.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle ultime autorizzazioni; si elencano di seguito le difformità riscontrate.

- Realizzazione di un nuovo volume adibito a ripostiglio/guardaroba presso l'angolo Sud-Ovest del piano terra del corpo principale dell'abitazione. Difformità non sanabile.

- Realizzazione di un nuovo volume adibito a bagno presso l'angolo Sud-Est del piano terra del corpo principale dell'abitazione. Difformità non sanabile.

- Chiusura di un portico, ora adibito a camera da letto, presso il lato Sud del piano terra del corpo principale dell'abitazione. Difformità sanabile con Permesso di Costruire in Sanatoria o SCIA in Sanatoria.

- Piano terra dell'abitazione - corpo principale e corpo servizi: modeste difformità alle partizioni interne. Difformità sanabile con CILA in Sanatoria.

- Piano terra dell'abitazione - corpo servizi: realizzazione di cucina all'interno del locale. Difformità non sanabile a causa della mancata verifica dei requisiti igienico-sanitari (altezza interna) e dei requisiti illuminotecnici.

- Realizzazione di pergolato (pergolato 1) presso l'abitazione - corpo principale (fronte Nord) e corpo servizi (fronte Ovest). Difformità non sanabile (requisiti non conformi all'allegato D - PERTINENZE delle NTA).

- Realizzazione di pergolato presso il fronte Est della cucina esterna. Difformità non sanabile (requisiti non conformi all'allegato D - PERTINENZE delle NTA).

- Realizzazione di pergolato presso il fronte Ovest della cucina esterna. Difformità eventualmente sanabile con SCIA in Sanatoria, previa rimozione delle pannellature schermanti perimetrali.

Bene n. 2 - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN), Via Scisciano Sud n. 23/B, distinta al competente Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 465, Sub 3, Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 3, mq. 23, Superficie catastale mq. 34, Rendita euro 49,89, Piano S1.

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di magazzino con portico, di 1 piano seminterrato. Lo stato di conservazione del bene è generalmente discreto/buono.

Non sussiste corrispondenza catastale.

Difformità di alcune partizioni interne e di alcune destinazioni dei vani; è mancante la rappresentazione del passaggio interno verso l'adiacente sub. 4. La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia.

Si segnala inoltre una difformità per la mancata rappresentazione grafica di una porzione del portico.

Il bene consiste in un magazzino, di 1 piano seminterrato, con portico. Il bene ha funzione di accessorio all'abitazione (bene n. 1) e più in generale all'intero compendio immobiliare.

La distribuzione è la seguente: un vano principale, un locale bagno/wc, spazio distributivo, il portico antistante.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: Ovest

altezza interna utile: variabile, prevalentemente da 1,80 m a 2,40 m c.ca

struttura verticale: non rilevabile (presumibilmente mista muratura / c.a.)

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)

copertura: a terrazza praticabile dalla corte circostante la piscina al livello superiore

manto di copertura: lastricato

pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco bucciato e tinteggiatura

pareti interne: in laterizio forato, rifinite con intonaco bucciato e tinteggiatura

pavimentazioni interne: ceramica, laminato -

infissi esterni: legno

infissi interni: legno

volte: /

scale: interne, in muratura / c.a.

impianto elettrico: sottotraccia e fuoritraccia a 220 V

impianto idrico: presente

impianto termico: /

terreno esclusivo: vedasi bene n. 1

posto auto: vedasi bene n. 1

cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

Quanto alla regolarità edilizia, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La dicitura "anno di costruzione anteriore al 01/09/1967" si riferisce solo alle preesistenze alla Licenza 8/1974. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Risultano le seguenti pratiche.

11.05.1974 - Licenza Edilizia n. 8/1974 "Restauro e sistemazione di due vecchie case coloniche" si tratta dell'originaria autorizzazione edilizia relativa all'abitazione (Bene n. 1, sub 7) e al magazzino seminterrato con portico (Bene n. 2, sub. 3)

20.09.1983 - Licenza di Abitabilità prot. 3269 si tratta dell'Abitabilità relativa alla Licenza Edilizia n. 8/1974

11.12.2006 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006 "Realizzazione di strutture in muratura - piano seminterrato: locali ripostiglio e garage; piano terra: cucina e piscina" si tratta del condono edilizio con il quale sono sanati la cucina esterna dell'abitazione e la piscina (bene n. 1, sub. 7), il magazzino seminterrato con portico (Bene n. 2, sub. 3), il magazzino seminterrato (Bene n. 3, sub. 4), l'autorimessa interrata (Bene n. 4, sub. 5)

11.12.2006 - Certificato di Agibilità si tratta dell'Agibilità relativa alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006

07.06.2001 - Denuncia di Inizio Attività n. 92/2001, prot. 5839, per l'istallazione di un serbatoio GPL fuori terra

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i autorizzazioni; si elencano di seguito le difformità riscontrate.

- Modeste difformità alle partizione interne; difformità sanabile con CILA in Sanatoria

- Passaggio interno verso l'adiacente bene n. 3 (il sub. 4); difformità sanabile con CILA o SCIA in Sanatoria

Non è presente condominio, né vincoli od oneri condominiali.

Bene n. 3 - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN), Via Scisciano Sud n. 23/B Magazzino, di 1 piano seminterrato, distinto al competente Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 465, Sub. 4,

Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 3, Consistenza mq. 18, Superficie catastale mq. 23, Rendita euro 39,04, Piano S1

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di magazzino di 1 piano seminterrato. Lo stato di conservazione del bene è generalmente discreto/buono.

Non sussiste corrispondenza catastale.

E' mancante la rappresentazione del passaggio interno verso l'adiacente sub. 3. Sono rappresentati vani architettonici verso il sub. 5 che sono stati chiusi. La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia.

Il bene consiste in un magazzino, di 1 piano seminterrato, al quale si accede mediante una scala esterna. Il bene ha funzione di accessorio all'abitazione (bene n. 1) e più in generale all'intero compendio immobiliare.

E' costituito da un vano.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: / altezza interna utile: 2,05 m c.ca

struttura verticale: non rilevabile (presumibilmente mista muratura / c.a.)

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)

manto di copertura: /

pareti esterne: muratura

pareti interne: muratura con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: laminato

infissi esterni: alluminio

infissi interni: /

volte: /

scale: esterne, in muratura / c.a.

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: presente

impianto termico: /

terreno esclusivo: vedasi bene n. 1

posto auto: vedasi bene n. 1

cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

Quanto alla regolarità edilizia, l'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. La dicitura "anno di costruzione anteriore al 01/09/1967" si riferisce solo alle preesistenze alla Licenza 8/1974. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile. Risultano le seguenti pratiche.

11.12.2006 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006 "Realizzazione di strutture in muratura - piano seminterrato: locali ripostiglio e garage; piano terra: cucina e piscina" si tratta del condono edilizio con il quale sono sanati la cucina esterna dell'abitazione e la piscina (bene n° 1, sub. 7), il magazzino seminterrato con portico (Bene n° 2, sub. 3), il magazzino seminterrato (Bene n° 3, sub. 4), l'autorimessa interrata (Bene n° 4, sub. 5)

11.12.2006 - Certificato di Agibilità si tratta dell'Agibilità relativa alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006

07.06.2001 - Denuncia di Inizio Attività n. 92/2001, prot. 5839, per l'installazione di un serbatoio GPL fuori terra

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle ultime autorizzazioni; si elencano di seguito le difformità riscontrate.

- Passaggio interno verso l'adiacente bene n. 2 (sub. 3); difformità sanabile con CILA o SCIA in Sanatoria

- Chiusura di vani architettonici verso l'adiacente bene n. 4 (sub. 5); difformità sanabile con CILA in Sanatoria.

Bene n. 4 - Garage ubicato a Maiolati Spontini (AN), - Via Scisciano Sud n. 23/B, distinta al competente Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 465, Sub. 5, Zona Censuaria 2, Categoria C6, Classe 2, Consistenza mq. 19, Superficie catastale q. 29, Rendita euro 49,06, Piano S1. (Si segnala un refuso in perizia, viene indicato il sub 3 in luogo del 5 – cfr. integrazione perizia).

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di autorimessa (attualmente trasformata in magazzino/ripostiglio), di 1 piano seminterrato. Lo stato di conservazione del bene è generalmente sufficiente/discreto.

Non sussiste la corrispondenza catastale.

Infatti, dall'esame della planimetria catastale, si riscontrano la mancata rappresentazione delle partizioni interne e la difformità di rappresentazione dei vani architettonici; è mancante la rappresentazione dell'adiacente del pergolato; il reale utilizzo del bene non corrisponde alla categoria catastale.

La rappresentazione catastale potrà essere aggiornata solo dopo aver provveduto alla regolarizzazione edilizia. (Si segnala un refuso in perizia, viene descritta la situazione catastale del sub 3 in luogo del 5 – cfr. integrazione perizia).

Il bene consiste in una autorimessa, attualmente adibita a magazzino/ripostiglio e non più utilizzabile come autorimessa a meno di opere edilizie di riconversione, di 1 piano seminterrato. In adiacenza si trova un pergolato. Il bene ha funzione di accessorio all'abitazione (bene n. 1) e più in generale all'intero compendio immobiliare.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: Nord e Ovest altezza interna utile: 2,90 m c.ca

struttura verticale: non rilevabile (presumibilmente mista muratura / c.a.)

solai: non rilevabili (presumibilmente in latero-cemento)

copertura: a terrazza praticabile dalla corte circostante la piscina al livello superiore

manto di copertura: lastricato

pareti esterne: muratura, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pareti interne: muratura, rifinite con intonaco e tinteggiatura

pavimentazioni interne: ceramica

infissi esterni: /

infissi interni: legno

volte: /

scale: /

impianto elettrico: sottotraccia a 220 V

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: vedasi n. 1

posto auto: non utilizzabile come autorimessa a meno di opere di riconversione, vedasi n. 1

cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

Quanto alla regolarità 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. L'immobile risulta agibile. Risultano le seguenti pratiche.

11.12.2006 - Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006 "Realizzazione di strutture in muratura - piano seminterrato: locali ripostiglio e garage; piano terra: cucina e piscina" si tratta del condono edilizio con il quale sono sanati la cucina esterna dell'abitazione e la piscina (bene n. 1, sub. 7), il magazzino seminterrato con portico (Bene n. 2, sub. 3), il magazzino seminterrato (Bene n. 3, sub. 4), l'autorimessa interrata (Bene n. 4, sub. 5)

11.12.2006 - Certificato di Agibilità si tratta dell'Agibilità relativa alla Permesso di Costruire in Sanatoria n. 47/2006

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non esiste completa corrispondenza tra lo stato dei luoghi e i progetti allegati alle ultime autorizzazioni; si elencano di seguito le difformità riscontrate.

- Difformità alle partizioni interne e chiusura parziale o totale di vani architettonici esterni. A seguito delle modificazioni, il locale non è utilizzabile come autorimessa e di fatto è utilizzato come magazzino/ripostiglio; difformità sanabile con SCIA in Sanatoria.

Non è presente condominio, né vincoli od oneri condominiali.

Bene n. 5 - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN), Via Scisciano Sud n. 23/B Piccolo magazzino, di 1 piano seminterrato, distinto al competente Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 465, Sub. 8 Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 4, mq. 9, Superficie catastale mq. 10, Rendita euro 23,24, Piano S1.

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di magazzino di 1 piano seminterrato. Lo stato di conservazione del bene è generalmente insufficiente.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Il bene consiste in un piccolo magazzino, di 1 piano seminterrato. Il bene ha funzione di accessorio all'abitazione (bene n. 1) e più in generale all'intero compendio immobiliare.

E' costituito da un vano.

Lo stato di manutenzione è generalmente insufficiente (parti edilizie degradate e/o lesionate, serramenti esterni mancati e sostituiti con presidi provvisori, ecc.)

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: Nord-Ovest altezza interna utile: 2,25 m c.ca

struttura verticale: non rilevabile (presumibilmente mista muratura / c.a.)

solai: latero-cemento

copertura: al disopra si trova una porzione di corte praticabile

manto di copertura: /

pareti esterne: muratura

pareti interne: /

pavimentazioni interne: battuto di cemento

infissi esterni: /

infissi interni: /

volte: /

scale: /

impianto elettrico: /

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo: vedasi n. 1

posto auto: vedasi cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

L'immobile 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. L'immobile non risulta agibile.

Non si sono reperite autorizzazioni edilizie. Da atto di provenienza, risulta la dichiarazione circa la realizzazione anteriore al 1/9/1967

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è presente condominio, né vincoli od oneri condominiali.

Bene n. 6 - Magazzino ubicato a Maiolati Spontini (AN), Via via Scisciano Sud n. 23/B, distinto al competente Catasto Fabbricati al Foglio 22, Particella 465, Sub. 9, Zona Censuaria 2, Categoria C2, Classe 4, Consistenza m1. 71, Superficie catastale mq. 91, Rendita euro 183,40, Piano T.

Il bene è ricompreso con gli altri beni all'interno della corte comune (Foglio 22, Mappale 465, Sub 6), che confina con i Mappali 470, 107, 110; la suddetta corte (sub 6) è comune a tutti i beni del presente lotto.

Trattasi di magazzino di 1 piano seminterrato. Lo stato di conservazione del bene è totalmente insufficiente, in stato di parziale rovina.

In considerazione dell'attuale stato di rovina del manufatto, non è possibile valutare la corrispondenza catastale, sia per quanto riguarda la planimetria, sia per quanto riguarda le altezze (le altezze rilevabili, molto differenti da quelle riportate nella planimetria, sono evidentemente conseguenti all'apposizione di coperture provvisorie, poste in opera per rimpiazzare parzialmente quelle originali).

Il bene consiste in un magazzino, di 1 piano fuori terra. Il bene ha funzione di accessorio all'abitazione (bene n. 1) e più in generale all'intero compendio immobiliare.

Lo stato di manutenzione è totalmente insufficiente: di fatto, esso versa in stato di parziale rovina.

Le caratteristiche costruttive prevalenti sono:

fondazioni: non rilevabili

esposizione: Ovest, Nord, Est

altezza interna utile: /

struttura verticale: muratura

solai: /

copertura: lamiera provvisoria

manto di copertura: /

pareti esterne: muratura

pareti interne: muratura

pavimentazioni interne: battuto di cemento

infissi esterni: /

infissi interni: /

volte: /

scale: /

impianto elettrico: /

impianto idrico: /

impianto termico: /

terreno esclusivo vedasi bene n. 1 - posto auto vedasi bene n. 1 - cantina o simili: /

dotazioni condominiali: condominio non presente

Quanto alla regolarità edilizia, l'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non si sono reperite autorizzazioni edilizie. Da atto di provenienza, risulta la dichiarazione circa la realizzazione anteriore al 1.9.1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non è presente condominio, né vincoli condominiali.

Stato di occupazione

Il compendio risulta occupato da terzi in virtù di contratto di locazione non opponibile alla procedura in quanto registrato in data 02/12/19, successivamente alla trascrizione del pignoramento e quindi dovrà essere liberato al momento dell'aggiudicazione (Ordinanza G.E. 13/02/21 con cui si autorizza l'occupazione senza titolo sino all'aggiudicazione).

L'immobile costituisce altresì abitazione principale e residenza del debitore.

Il tutto come meglio risulta dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e pubblicata nel PVP e nel sito internet www.asteavvocati.it.

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.

Inizio gara: 26/11/26 ore 11,45

Disponibilità del bene: libero all'aggiudicazione/trasferimento (occupato dal debitore e da conduttore senza titolo)

Valore di stima in perizia: € 343.360,60 (euro trecentoquarantatremilatrecentosessanta//00)

Prezzo base: € 145.125,00 (euro centoquarantacinquemilacentoventicinque//00)

Offerta minima: € 108.843,75 (euro centottomilaottocentoquarantatre//75) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 25 novembre 2026** (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in 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;

- 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;
- 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;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 280/19 R.E. al seguente IBAN

IT 61 C 01030 02600 000063975948.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 280/19 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato 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.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

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

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

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.**

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 26/11/26 al 03/12/26 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 15 (quindici) minuti per dare la possibilità a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci, e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;

- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
 - a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
 - a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.
- Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione

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.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 280/19 R.E."; 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, 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, o 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 reperire tutte le ulteriori informazioni presso lo Studio Legale Associato Belelli, sito in Ancona, Viale della Vittoria n. 1, tel. 071/206962 aperto per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Ornella Barbara Battaglini, con Studio in Senigallia (AN), Corso 2 Giugno n. 103, recapito telefonico 071/64150, recapito email ornellabattaglini@gmail.com.

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'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” dell’annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;

- campagna pubblicitaria Social Media Marketig tramite sociale media “Facebook” e “Instagram”

Ancona, li 25 settembre 2026

Il Professionista Delegato, Avv. Flavio Belelli

A handwritten signature in black ink, consisting of several fluid, overlapping strokes that form a stylized representation of the name 'Flavio Belelli'.

