

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Gianluca Guidarelli CF: GDRGLC76M07A271E, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. nel procedimento esecutivo **n. 16/2021 Reg. Es.** , a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### AVVISA

che il giorno **24/10/2024 a partire dalle ore 10,15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni parte nella consulenza estimativa in atti (da intendersi qui per intero richiamata e trascritta), nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. **La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.** Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni, purché presenti domanda di permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Su istanza dell'aggiudicatario il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

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

#### **LOTTO 1**

**Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57G, piano 1 (appartamento lato Est di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 773, Sub. 8, Categoria A2, rendita € 355,06.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, della particella Foglio 24 mappale n. 857 sub.13 (bene comune non censibile).

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Fog.24 mappale n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle. Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

• **Bene N° 2** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato (autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 773, Sub. 2, Categoria C6, rendita € 92,24.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, delle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.12 (beni comuni non censibili).

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.12 (beni comuni non censibili).

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle. Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

**Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 1: € 60.938,00= (Euro sessantamilanovecentotrentotto,00=),**

**Offerta minima: € 45.704,00= (Euro quatantacinquemilasettecentoquattro,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: 24/10/2024 ore 10,15**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 2**

**Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57F, piano 1 (appartamento Ovest di civile abitazione ubicato al piano 1° di una palazzina residenziale per quattro alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 773, Sub. 9, Categoria A2, rendita € 355,06.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Foglio 24 mappale n.857 sub.13 (bene comune non censibile).

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

**Bene N° 4** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato (autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per quattro alloggi). Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 773, Sub. 3, Categoria C6, rendita € 92,24.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune non censibile) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, delle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.11 (beni comuni non censibili).

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.11 (beni comuni non censibili).

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

#### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

#### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 2: € 62.295,00= (Euro sessantadue miladuecentonovantacinque,00),**

**Offerta minima: € 46.722,00= (Euro quarantasei milasettecentoventidue,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: 24/10/2024 ore 10,30**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

**LOTTO 3**

**Bene N° 5** - Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano Terra (appartamento di circa 80mq in corso di costruzione ubicato al piano T di una palazzina residenziale per più alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 850, Sub. 9, Categoria F3 - Fg. 24, Part. 857, Sub. 3, Categoria F1.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulla particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle. Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

**Bene N° 6** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato (autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 850, Sub. 6, Categoria F3.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.1-2-3 (beni comuni non censibili) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max.} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra

citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 3: € 44.199,00= (Euro quarantaquattromilacentonovantanove,00),**

**Offerta minima: € 33.150,00= (Euro trentatremilacentocinquanta,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: 24/10/2024 ore 10,45**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 4**

**Bene N° 7 -** Porzione di fabbricato in costruzione ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano 1 (appartamento di circa 50mq in corso di costruzione ubicato al piano primo di una palazzina residenziale per più alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 850, Sub. 10, Categoria F3.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

**Bene N° 8** - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato (autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi).

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 850, Sub. 7, Categoria F3.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di

altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto

l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 4: € 30.101,00= (Euro trentamilacentouno,00),**

**Offerta minima: € 22.576,00= (Euro ventiduemilacinquecentosettantasei,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: 24/10/2024 ore 11,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 5**

**Bene N° 9 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57, piano interrato (autorimessa privata al piano interrato di una palazzina residenziale per più alloggi).**

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN)- Fg. 24, Part. 850, Sub. 4, Categoria F3.

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

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.850 sub.2-3 (beni comuni non censibili) nonché , di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, di

altri spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 e sub.3 di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile sulle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.3 e sub.5 di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto

l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

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

**Prezzo base lotto 5: € 14.463,00= (Euro quattordicimilaquattrocentosessantatre,00),**

**Offerta minima: € 10.848,00= (Euro diecimilaottocentoquarantotto,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: 24/10/2024 ore 11,15**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 6**

**Bene N° 10 -** Fabbricato civile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n. 57.

Intero fabbricato in corso di costruzione.

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN)- Fg. 24, Part. 873, Categoria F3 piano S1-T-1.

La particella identificata al catasto Fabbricati Fog. 24 N. 873 deriva dal frazionamento della particella identificata al catasto Terreni Fog. 24 N. 759 (soppressa) nel corso della procedura.

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

L'immobile gode di fatto ed in comune con altri di spazi esterni occupanti porzione della particella Foglio 24 mappale n.857 sub.5 (ex sub.4 soppresso) di proprietà della ditta esecutata.

Servitù di fatto per accesso all'immobile su una porzione della particella Fog.24 n.857 sub.5 (ex sub.4 soppresso) di proprietà della ditta esecutata.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

**Bene N° 11** - Terreno edificabile ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.

Terreno edificabile residuo di lottizzazione.

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 857, Sub. 5, Categoria F1 e al catasto Terreni di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 757, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 758, Qualità Seminativo arborato - Fg. 24, Part. 764, Qualità Seminativo.

La particella Foglio 24 N.857 sub.5 deriva dal frazionamento della particella Foglio 24 N.857 sub.4 (soppressa) nel corso della procedura.

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

La particella Foglio 24 N.857 sub.5 è in parte interessata da vie d'accesso ad altre parti della lottizzazione dando accesso a diversi lotti costruiti e non costruiti; esistono pertanto servitù di fatto in favore di terzi interessati all'interno del comparto di lottizzazione.

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. Per i terreni si allega certificato di destinazione urbanistica.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di

lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 6: € 99.536,00= (Euro novantanovemilacinquecentotrentasei,00**

**Offerta minima: € 74.652,00= (Euro settantaquattromilaseicentocinquantadue,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: 24/10/2024 ore 11,30**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 7**

**Bene N° 12 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57**  
N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 857, Sub. 6, Categoria F1, superficie catastale 111 mq - Fg. 24, Part. 857, Sub. 8, Categoria F1, superficie catastale 65 mq.

Le aree urbane in questione sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane godono di servitù di fatto di accesso gravante sulla particella n.857 sub.13 e 857 sub.11 del Fog.24 (Comune di Fabriano); queste due particelle sono beni comuni non censibili derivanti dal frazionamento della particella n.857 sub.4 (soppressa).

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

### **Stato di occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto

l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 7: € 442,00= (Euro quattrocentoquarantadue,00),**

**Offerta minima: € 332,00= (Euro trecentotrentadue,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: 24/10/2024 ore 11,45**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 8**

**Bene N° 13 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57.**

N.2 appezzamenti terreno destinati a corti private a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN)- Fg. 24, Part. 857, Sub. 7, Categoria F1, superficie catastale 103 mq- Fg. 24, Part. 857, Sub. 9, Categoria F1, superficie catastale 65 mq.

Le aree urbane in questione sono censite al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Le medesime aree urbane sopra citate godono di servitù di fatto di accesso gravante sulla particella n.857 sub.13 e 857 sub.12 del Fog.24 (Comune di Fabriano); queste due particelle sono beni comuni non censibili derivanti dal frazionamento della particella n.857 sub.4 (soppressa).

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 – ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

### **Stato di occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra

citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 8: € 409,00= (Euro quattrocentonove,00),**

**Offerta minima: € 307,00= (Euro trecentosette,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: 24/10/2024 ore 12,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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**

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 9**

**Bene N° 14 - Corte o resede ubicato a Fabriano (AN) - Frazione Nebbiano civico n.57H.**

Corte Urbana a servizio e nella disponibilità esclusiva dell'abitazione sita In Comune di Fabriano Frazione Nebbiano \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*.

Identificato al catasto Fabbricati di Fabriano (AN) - Fg. 24, Part. 857, Sub. 10, Categoria F1, superficie catastale 553 mq.

L'area urbana in questione è censita al catasto dei fabbricati a seguito del frazionamento della particella N.857 sub.4 (pertanto soppresso) eseguito dal CTU su specifica autorizzazione del G.E. nell'ambito della procedura.

Servitù di accesso con ogni mezzo in favore della interclusa particella n.801 del Fog.24 (Comune di Fabriano) costituita con atto pubblico in occasione della cessione di tale immobile (p.lla 801) a terzi mediante atto pubblico Notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* di Fabriano in giugno del 2013.

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali. In allegati il certificato di destinazione urbanistica.

#### **Stato di occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

#### **Vincoli od oneri condominiali**

Dalla relazione di stima del CTU non risultano vincoli od oneri condominiali.

#### **Patti**

Sono a carico dell'acquirente tutti gli oneri derivanti, pro quota, da Atto Pubblico di Convenzione Edilizia in data 06/04/2004 rep.n.50881/6115 Notaio Palumbo Annamaria di Ancona, in favore del Comune di Fabriano. In particolare, con riferimento all'art.18 del sopra citato Atto di Convenzione, ogni atto di trasferimento di beni facenti parte della lottizzazione dovrà riportare la seguente clausola (si cita testualmente): "L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 6.4.2004 accettandone i relativi effetti formali e sostanziali". Pertanto l'acquirente si impegna ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione e l'utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento del lotto nonché ad inviare al Comune , a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione. Tali clausole dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

Il tutto come meglio risultante dalla relazione di stima (CTU) depositata in atti e relative precisazioni del CTU pubblicate sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base lotto 9: € 1.571,00= (Euro millecinquecentosettantuno,00),**

**Offerta minima: € 1.179,00= (Euro millecentosettantanove,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: 24/10/2024 ore 12,15**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 23/10/2024 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](http://www.astetelematiche.it).

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 23/10/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

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

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

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

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

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. 16/2021 Reg. Es. al seguente **IBAN: IT 71 E 01030 02600 000001596182**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 16\_2021 R.G.E., lotto n. \_\_\_, 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.**

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](http://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](http://www.astetelematiche.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all’orario dell’udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

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

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l’offerente alla partecipazione alla gara.

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 24/10/2024 al 31/10/2024, 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, e iva se dovuta, 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).

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 al pagamento delle 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. 16/2021 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 precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Cristina Flaiani, con studio in C.so Mazzini n. 156 Ancona (Tel: 071.2070569 – e mail [cristina.flaiani@yahoo.it](mailto:cristina.flaiani@yahoo.it)), mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Gianluca Guidarelli, sito in Ancona, Via Leopardi n. 2 n. (Tel.: 071.9697023-071.9696969).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (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 ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**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 dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

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

Ancona, li 02.08.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gianluca Guidarelli