

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto Avv. Gabriele Corinaldesi, C.F. CRNGRL83H05C615U, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 20/02/2024 nel procedimento esecutivo n. **180/2022 R.G. Es.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **04/03/2025, a partire dalle ore 10:00**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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 1

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su negozio ubicato a Osimo (AN) - Piazza Dante Alighieri, 1, piano Terra.

L'immobile fa parte di un fabbricato plurifamiliare situato nel centro storico di Osimo. Il fabbricato risulta esposto solo di un lato, ed esattamente la facciata ad Est che rimane prospiciente alla Piazza Dante Alighieri. Per quanto riguarda le facciate a Nord e Sud risultano essere in aderenza con altri fabbricati. Discorso a parte va fatto per la facciata ad ovest che risulta anch'essa in aderenza con altri fabbricati tranne che per una piccola porzione dove si trova la corte esclusiva dell'unità immobiliare in oggetto.

Il negozio si sviluppa completamente al piano terra, con ingresso principale che avviene direttamente dalla Piazza Dante Alighieri, oppure con ingresso secondario tramite l'androne comune del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte.

Internamente al negozio sono stati ricavati un locale principale destinato alla vendita, ed un retro negozio suddiviso in due locali destinati a retro negozio/magazzino, oltre che ad un locale destinato ai servizi. La corte esclusiva è accessibile tramite una porta finestra direttamente dal retro negozio.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 350 mt.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere buono anche se internamente nelle in alcune murature perimetrali sono presenti macchie di umidità che andrebbero sanificate e ritinteggiate.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Osimo:

- **Foglio 41, particella 272, sub. 14, categoria C/1, classe 6, consistenza 139 mq, superficie catastale 149 mq, rendita € 2.821,25, piano T** (già Foglio 41, particella 272, sub. 14, categoria C/1, classe 6, consistenza 147 mq, superficie catastale 160 mq, rendita € 2.983,62, piano T, prima dell’aggiornamento catastale effettuato dall’Esperto Estimatore in data 19/07/2024).

Confini

L'immobile confina a nord parte con l'androne comune dal condominio di cui fa parte, e parte con altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad est confina con Piazza Dante Alighieri mentre a Ovest confina con la sua corte esclusiva che risulta essere interclusa da fabbricati di altra proprietà.

Consistenza (s.l.c.)

- negozio 134,28 mq;

- retro negozio 43,78 mq;
- antibagno e bagno 5,67 mq;
- corte esclusiva 38,21 mq.

Situazione catastale:

Riferiva in perizia l'Esperto Estimatore la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, il tecnico ridetto ha comunicato di aver eseguito tutti gli aggiornamenti catastali.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale:

art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A. Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento V Isolato 12.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire 26467-01/07/2005-C-G157-REG1-SARCH-A.

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 (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile è fornito di impianto elettrico ed un impianto termico a pompa di calore.

- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda gli impianti non è stato possibile recuperare le conformità in quanto essi erano stati realizzati dall'allora affittuario, e seppur fossero state rilasciate non ne è mai stata consegnata una copia alla proprietà.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1.000,00.

Condominio: l'immobile fa parte del Condominio di Piazza Dante n. 1 denominato Condominio Antonio.

L'amministratore ha comunicato che le quote condominiali al 31/12/2024 ammontano ad € 1371,48; non ci sono lavori straordinari deliberati.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 155.513,00 (Euro centocinquantacinquemilacinquecentotredici/00)

Offerta minima: € 116.635,00 (Euro centosedicimilaseicentotrentacinque/00), 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.

LOTTO 2

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con ingresso dal vano scale condominiale, a cui tramite un disimpegno, ai cui lati si trovano la cucina ed un bagno, si accede alla zona soggiorno. In fondo al soggiorno è stata ricavata la zona notte che comprende una camera singola, una matrimoniale ed un bagno.

L'unità immobiliare è fornita di una terrazza accessibile dalla zona giorno.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

Lo stato conservativo del bene risulta essere buono, andrebbe eseguita una manutenzione degli infissi esterni finestre e persiane.

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

- **Foglio 41, particella 478, sub. 19, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 124 mq, rendita € 244,03, piano 1.**

Confini

Il bene confina ad ovest con la via Vicolo Buon Villano, ad est con cortile interno, a nord la facciata è in aderenza con altra proprietà mentre a sud confina con vano scale condominiale.

Consistenza (s.l.c.)

- abitazione 111,47 mq;
- terrazza 36,51 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia e impianto termico a termosifoni con caldaia a gas.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, classe E.
- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità. Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1.000,00.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 108.540,00 (Euro centoottomilacinquecentoquaranta/00)

Offerta minima: € 81.405,00 (Euro ottantunomilaquattrocentocinque/00), 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.

LOTTO 3

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 2-3.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che, come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici, risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato ovest che affaccia sul Vicolo del Buon Villano e il lato est che affaccia sul cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati.

Il lato nord risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato sud confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

L'appartamento si sviluppa su due piani, secondo e terzo, l'accesso avviene al piano secondo direttamente dall'androne condominiale mentre il piano terzo non è accessibile in quanto non è presente nessun collegamento tra i due piani

Internamente l'unità immobiliare risulta essere al grezzo e non è presente alcun divisorio interno.

L'unità immobiliare è fornita di un balcone accessibile dal piano secondo.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Per quanto riguarda lo stato conservativo va chiarito che si tratta di una unità immobiliare allo stato grezzo, infatti sono presenti solamente gli infissi esterni, finestre in legno e vetro camera con persiane in legno. La valutazione dello stato conservativo che può definirsi sufficiente riguarda solo le strutture portanti, ovvero solai e murature.

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

- **Foglio 41, particella 478, sub. 84, categoria F/4, piano 2-3** (già Foglio 41, particella 478, sub. 20, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 322,79, piano 2-3 prima dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Esperto Estimatore in data 31/07/2024).

Confini

Il bene confina ad ovest con la via Vicolo Buon Villano, ad est con cortile interno, a nord la facciata è in aderenza con altra proprietà mentre a sud confina con vano scale condominiale.

Consistenza (s.l.c.)

- abitazione 115,23 mq
- abitazione 62,62 mq
- balcone scoperto 8,26 mq

Situazione catastale:

Riferiva in perizia l'Esperto Estimatore la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, il tecnico ridetto ha comunicato di aver eseguito tutti gli aggiornamenti catastali.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008.

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 (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Nell'immobile non è presente alcun tipo di impianto né elettrico né termico.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, classe E.
- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 161.919,00 (Euro centosessantunomilanovecentodiciannove/00)

Offerta minima: € 121.439,00 (Euro centoventunomilaquattrocentotrentanove/00), 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.

LOTTO 4

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su magazzino ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano 2.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto solamente su due lati e precisamente il lato nord che affaccia sul Corso Giuseppe Mazzini e il lato sud che affaccia su di un cortile interno formato dall'aggregazione di più fabbricati. Il lato est risulta essere in aderenza con altra proprietà, mentre il lato ovest confina con l'androne comune (vano scala) del fabbricato.

Il magazzino si sviluppa interamente al secondo piano con l'accesso che avviene direttamente dal vano scale condominiale.

Internamente l'unità immobiliare è divisa in tre locali ben definiti e regolari.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente, anche se sono presenti filature nelle murature portanti, macchie di intonaco. Riferisce il Custode che in questo lotto si sono verificate infiltrazioni che non sono state ancora definite.

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

- **Foglio 41, particella 478, sub. 40, categoria C/2, classe 7, consistenza 201 mq, superficie catastale 250 mq, rendita € 332,18, piano 2** (già Foglio 41, particella 478, sub. 40, categoria C/2, classe 7, consistenza 203 mq, superficie catastale 246 mq, rendita € 335,49, piano 2 prima dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Esperto Estimatore in data 17/07/2024).

Confini

Il bene confina a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est la facciata è in aderenza con altra proprietà, a sud con cortile interno, mentre ad ovest confina con vano scale condominiale.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 252,64 mq

Situazione catastale:

Riferiva in perizia l'Esperto Estimatore la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, il tecnico ridetto ha comunicato di aver eseguito tutti gli aggiornamenti catastali.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Concessione N. 581 del 22 aprile 1983.

Licenza di costruzione n.330 del 24/10/1967.

Riferisce l'Esperto Estimatore che data la vetustà dell'immobile si è potuto reperire un unico atto autorizzativo del 1967 riguardante la modifica delle aperture su Corso Giuseppe Mazzini.

All'interno del locale è presente una scala di collegamento con il piano sottostante (immobile mapp. 478 sub 39, anch'esso oggetto di esecuzione ed incluso nel lotto n. 15). La scala non risulta autorizzata e si sviluppa totalmente all'interno del ridetto lotto n. 15. Nel lotto n. 4 la scala si presenta solo come un foro nel solaio che, come specificato dall'esperto estimatore con missiva del 19/08/2024, andrà richiuso a cura e spese del futuro aggiudicatario così rimettendo in pristino l'immobile, oppure sarà onere del suddetto aggiudicatario, con spese a proprio carico, sanare l'opera sia dal punto di vista urbanistico che strutturale, sempre che detta sanatoria sia possibile e le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Nell'immobile è presente impianto elettrico sottotraccia, mentre non è presente alcun tipo di impianto termico.

- 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.

Per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzioni di parti dell'impianto non più a norma.

Condominio: per una parte il locale è coperto da tetto e rientra nel condominio denominato P.zza Dante 9, con millesimi pari a 37,893. L'amministratore di condominio ha comunicato che alla data del 05/12/2024 le rate condominiali impagate sono pari ad € 118,00.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 80.529,00 (Euro ottantamilacinquecentoventinove/00)

Offerta minima: € 60.397,00 (Euro sessantamiltrecentonovantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 5

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su magazzino ubicato a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, 34, piano T.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni e in parte sul lato sud che affaccia sulla sua corte esclusiva (mapp. 478 sub. 6).

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che avviene direttamente dalla via Pompeo Compagnoni; come anche confermato dall'Esperto Estimatore Ing. Sergio Vichi, l'accesso ai Lotti 10 e 11 è posto internamente al Lotto 5, l'unico che ha ingresso esterno sulla strada (Via Pompeo Compagnoni) e che quindi necessita di essere attraversato per raggiungere i due lotti richiamati.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

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

- **Foglio 41, particella 482, sub. 1, categoria C/2, classe 7, consistenza 214 mq, superficie catastale 235 mq, rendita € 353,67, piano T, graffato con particella 482, sub. 6.**

Confini

Il bene confina a ovest con Via Pompeo Compagnoni, a nord la facciata è in aderenza con altra unità immobiliare, a sud la facciata è parte in aderenza e parte confinante con la corte esclusiva, mentre a est confina con altre unità immobiliari.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 223,67 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 58.714,00 (Euro cinquantottomilasettecentoquattordici/00)

Offerta minima: € 44.036,00 (Euro quarantaquattromilatrentasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 6

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su negozio ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, piano T.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord affaccia parte su Vicolo Buon Villano e parte confina con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39 sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il lato sud confina parte con altre unità immobiliari e parte affaccia su di un cortile interno.

Per quanto riguarda il lato est è collegato direttamente con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1 sempre oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Il negozio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che può avvenire o dall'esterno tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano, oppure da Corso Mazzini attraversando la part. 478 sub 1; le due unità immobiliari risultano di fatto collegate in quanto non esistono divisioni fisiche ed il proprietario le utilizza come un unico locale.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione del bene risulta essere ottimo.

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

- **Foglio 41, particella 482, sub. 2, categoria C/1, classe 8, consistenza 175 mq, superficie catastale 236 mq, rendita € 4.817,25, piano T.**

Confini

Il bene confina ad ovest con via Pompeo Compagnoni, a nord parte con Vicolo Buon Villano e parte con porzione in comune con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 478 sub. 39, a sud confina parte con altre unità immobiliari e parte con cortile interno. Ad est il bene confina con l'unità immobiliare identificata con il mapp. 483 sub 1.

Consistenza (s.l.c.)

- negozio 198,63 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.
- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, non è presente alcun tipo di impianto termico.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, classe G
- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità. Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzione di parti dell'impianto non più a norma.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 178.767,00 (Euro centosettantottomilasettecentosessantasette/00)

Offerta minima: € 134.075,00 (Euro centotrentaquattromilasettantacinque/00), 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.

LOTTO 7

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su appartamento ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, 7, piano 1.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato ovest che affaccia su via Pompeo Compagnoni mentre il lato a nord confina direttamente con l'androne condominiale (vano scale) del fabbricato, il lato a sud presenta una parte di parete in comune con altra unità immobiliare ed una parte risulta affacciata su di un cortile come dove affaccia anche il lato a sud.

L'appartamento si sviluppa interamente al piano primo con l'accesso che avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'appartamento è suddiviso in corridoio soggiorno, cucina due camere ed un bagno.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione dell'immobile può considerarsi molto buono.

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

- **Foglio 41, particella 482, sub. 3, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale 102 mq, rendita € 322,79, piano 1.**

Confini

Il bene confina ad ovest con via Pompeo Compagnoni, a nord con l'androne condominiale (vano scale), a est parte con altra unità immobiliare e parte con cortile interno, a sud confina con cortile interno.

Consistenza (s.l.c.)

- abitazione 82,86 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni. Gli infissi quali finestre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualificate.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, classe G
- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che prevedeva il rilascio della conformità. Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzione di parti dell'impianto non più a norma. Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1.000,00.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 107.625,00 (Euro centosettemilaseicentoventicinque/00)

Offerta minima: € 80.719,00 (Euro ottantamilasettecentodiciannove/00), 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.

LOTTO 9

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano 7, Piano 1.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività

commerciali. Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.

Il bene è composto da due unità immobiliari censite al N.C.E.U. al fg. 41 mapp. 482 sub 5 con destinazione A/10 ufficio, e mapp. 483 sub 10 con destinazione A/10 ufficio.

L'ufficio si sviluppa al primo piano anche se internamente le due unità immobiliari presentano tra loro un dislivello superabile per mezzo di alcuni gradini.

L'accesso all'immobile avviene tramite l'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano. Internamente l'ufficio è suddiviso in quattro stanze e due bagni di cui uno esterno.

Nel mapp. 482 sub 5 è presente una piccola corte accessibile direttamente dall'unità immobiliare.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere sufficiente.

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

- **Foglio 41, particella 482, sub. 5, categoria A/10, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 68 mq, rendita € 529,37, piano 1;**
- **Foglio 41, particella 483, sub. 10, categoria A/10, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale 93 mq, rendita € 867,65, piano 1.**

Confini

Il bene risulta esposto sui lati sud ed est che affacciano su cortili interni mentre i lati nord e ovest sono a confine con altre unità immobiliari.

Consistenza (s.l.c.)

- ufficio 63,45 mq;
- ufficio 99,81 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Permesso di Costruire in Sanatoria n.1743/COND/1986 del 25/11/2008

Domanda per ottenere licenza di Costruzione Edile prot. 7726/367 del 21/11/1967.

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 (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile è fornito di un impianto elettrico sottotraccia, e di impianto termico a caldaia e termosifoni. Gli infissi quali finestre e persiane necessitano di una manutenzione per essere riqualficate.

- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda gli impianti non esiste dichiarazione di conformità, in quanto sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 46/90 che

prevedeva il rilascio della conformità. Per quanto attiene l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzione di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1.000,00.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi *sine titulo*; il Giudice ha autorizzato l'occupazione dei locali previo versamento di una indennità.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 146.934,00 (Euro centoquarantaseimilanovecentotrentaquattro/00)

Offerta minima: € 110.201,00 (Euro centodiecimiladuecentouno/00), 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.

LOTTO 10

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, Piano T.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali. Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 482 sub. 1; come anche confermato dall'Esperto Estimatore Ing. Sergio Vichi, infatti, l'accesso ai Lotti 10 e 11 è posto internamente al Lotto 5, l'unico che ha ingresso esterno sulla strada (Via Pompeo Compagnoni) e che quindi necessita di essere attraversato per raggiungere i due lotti richiamati.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come quattro locali collegati da un corridoio comune.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

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

- **Foglio 41, particella 483, sub. 8, categoria C/2, classe 5, consistenza 47 mq, superficie catastale 97 mq, rendita € 55,83, piano T.**

Confini

Il bene risulta esposto sul lato sud che affaccia su una corte privata, i lati nord, est ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 129,64 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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 (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 29.169,00 (Euro ventinovemilacentosessantannove/00)

Offerta minima: € 21.877,00 (Euro ventunomilaottocentosettantasette/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 11

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su cantina ubicata a Osimo (AN) - Via Pompeo Compagnoni, Piano T.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Il magazzino si sviluppa interamente al piano terra/seminterrato con l'accesso che può avvenire solamente attraverso un'altra unità immobiliare della stessa proprietà, ed esattamente la particella 482 sub. 1, come anche confermato dall'Esperto Estimatore Ing. Sergio Vichi, infatti, l'accesso ai Lotti 10 e 11 è posto internamente al Lotto 5, l'unico che ha ingresso esterno sulla strada (Via Pompeo Compagnoni) e che quindi necessita di essere attraversato per raggiungere i due lotti richiamati.

Internamente l'unità immobiliare si presenta come due locali scollegati e raggiungibili attraversando il mapp. 483 sub 8 (precedente LOTTO 10).

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta essere scarso in quanto si presenta al grezzo, privo di pavimenti, massetti, intonaci e impianti.

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

- **Foglio 41, particella 483, sub. 9, categoria C/2, classe 4, consistenza 118 mq, superficie catastale 90 mq, rendita € 115,79, piano T, graffato con particella 685.**

Confini

Il bene risulta esposto sul lato est che affaccia sulla sua corte privata, i lati nord, sud ed ovest confinano con altre unità immobiliari.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 88,77 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano

Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

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 (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico (elettrico, termico e idrico).

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 19.973,00 (Euro diciannovemilanovecentosettantatre/00)

Offerta minima: € 14.980,00 (Euro quattordicimilanovecentootanta/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

LOTTO 12

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su ufficio ubicato a Osimo (AN) - Vicolo Buon Villano, Piano 1.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, che come avviene nella maggior parte dei nostri centri storici risulta essere un aggregato di più strutture edilizie. Il fabbricato è composto da più unità immobiliari destinate sia ad abitazione che ad attività commerciali.

Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).

L'ufficio si sviluppa interamente al piano terra con l'accesso che avviene direttamente dall'androne condominiale con ingresso in Vicolo Buon Villano.

Internamente l'unità immobiliare è suddivisa in quattro locali più un bagno.

L'immobile è provvisto di una corte esclusiva identificata con il mapp. 741 sub 2.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Lo stato di manutenzione può essere definito appena sufficiente.

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

- **Foglio 41, particella 483, sub. 11, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 1.239,50, piano 1, graffato con part. 741/2.**

Confini

Il bene risulta esposto sui lati nord ed est che affacciano direttamente sulla sua corte privata il lato sud confina in parte con altra unità immobiliare ed in parte con una chiostrina da dove prende luce ed aria, il lato ovest confina con l'androne condominiale (vano scale).

Consistenza (s.l.c.)

- ufficio 156,75 mq;
- terrazza 181,04 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l'Esperto Estimatore che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

L'immobile non dispone né di impianto elettrico né di impianto termico.

L'unità immobiliare necessita di una ristrutturazione.

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE, classe G

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 181.809,00 (Euro centoottantunomilaottocentonove/00)

Offerta minima: € 136.357,00 (Euro centotrentaseimilatrecentocinquantesette/00), 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.

LOTTO 13

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, Piano 1.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino

ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile allo stato grezzo.

Internamente l'unità immobiliare risulta essere divisa in tre locali.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.

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

- **Foglio 41, particella 741, sub. 5, categoria F/4, piano 1** (già Foglio 41, particella 741, sub. 3, categoria C/2, classe 7, consistenza 181 mq, superficie catastale 218 mq, rendita € 299,13, piano 1 prima dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Esperto Estimatore in data 06/08/2024).

Confini

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 251,24 mq;
- balcone scoperto 8,28 mq.

Situazione catastale:

Riferiva in perizia l'Esperto Estimatore la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, il tecnico ridetto ha comunicato di aver eseguito tutti gli aggiornamenti catastali.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960.

Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009.

SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011.

Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012.

Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 104.491,00 (Euro centoquattromilaquattrocentonovantuno/00)

Offerta minima: € 78.368,00 (Euro settantottomilatrecentosessantotto/00), 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.

LOTTO 14

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su deposito ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, Piano 2-3.

L'immobile fa parte di un fabbricato sito nel pieno centro storico del Comune di Osimo, realizzato all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est

confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Nato negli anni 60 come fabbricato adibito all'uso di laboratorio e deposito mobili è stato sottoposto nel 2009 ad un intervento di ristrutturazione che ne ha tra l'altro modificato anche la destinazione d'uso da magazzino ad appartamenti, tale ristrutturazione però non è stata portata a termine lasciando l'immobile a allo stato grezzo.

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile.

Internamente l'unità immobiliare risulta essere un unico locale.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

Tenuto conto che l'immobile si trova allo stato grezzo, lo stato di manutenzione delle murature esterne, delle facciate e dei solai può considerarsi più che buono.

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

- **Foglio 41, particella 741, sub. 6, categoria F/4, piano 2-3** (già Foglio 41, particella 741, sub. 4, categoria C/2, classe 7, consistenza 181 mq, superficie catastale 259 mq, rendita € 302,44, piano 2-3 prima dell'aggiornamento catastale effettuato dall'Esperto Estimatore in data 17/07/2024).

Confini

L'immobile è stato costruito all'interno di un cortile ed è esposto su tutti i lati. Il lato nord confina con il mapp. 742, il lato est confina con il mapp. 479 il lato sud confina con i mapp. 481 685 e 483 mentre il lato ovest confina con il mapp.742.

Consistenza (s.l.c.)

- magazzino 267,37 mq;
- balcone scoperto 8,57 mq;
- terrazza 204,18 mq.

Situazione catastale:

Riferiva in perizia l'Esperto Estimatore la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale depositata; con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, il tecnico ridetto ha comunicato di aver eseguito tutti gli aggiornamenti catastali.

Situazione urbanistica:

Riferisce l'Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l'immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell'azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'art. 3 del D.P.R. 380/01.

- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960.

Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009.

SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011.

Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012.

Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

Non è presente alcun tipo di impianto tecnologico.

- 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.

Disponibilità del bene: libero da persone ma non da cose di proprietà del debitore.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 127.991,00 (Euro centoventisettemilanovecentonovantuno/00)

Offerta minima: € 95.993,00 (Euro novantacinquemilanovecentonovantatre/00), 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.

LOTTO 15

Diritti di piena ed intera proprietà 1/1 su locale commerciale ubicato a Osimo (AN) - Corso Giuseppe Mazzini, Piano S1-T-1.

L'immobile è situato in pieno centro storico di Osimo, ed è formato dall'aggregazione di più fabbricati avvenuta nel corso del tempo.

Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.

Al N.C.E.U. l'unità immobiliare risulta essere composta dalla fusione di più particelle catastali, quali Fg. 41 part. 483 sub 1, part. 478 sub 38, part. 479 sub 1. part. 742, part. 741 sub 1, con destinazione D/8 fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.

L'unità immobiliare si sviluppa su più piani, la vendita con ingresso da Corso Mazzini è stata ricavata tutta al piano terra, mentre i magazzini, ricavati nella parte retrostante, sono disposti ai piani seminterrato, terra e primo.

I principali servizi sono facilmente raggiungibili ed il Municipio dista all'incirca 300 mt..

L'immobile risulta essere in buonissimo stato di conservazione.

La particella 479 sita in Piazza Dante, 9 presenta una porzione interessata da una dichiarazione di inagibilità, emessa in data 22 aprile 2003 con prot. 15734 dal Sindaco di Osimo. La stessa particella nel lato opposto è stata oggetto di un crollo di una sezione della copertura.

Ad oggi il condominio non ha ancora deliberato nulla sulle misure dell'intervento da eseguire per la ristrutturazione della copertura.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Ancona

– Catasto dei Fabbricati del Comune di Osimo:

- **Foglio 41, particella 483, sub. 1, categoria D/8, rendita € 12.911,42, piano S1-T-1, graffato con Part. 478/39, 479/1, 742 e 741/1.**

Confini

Il bene confina ad ovest con Vicolo Buon Villano, a nord con Corso Giuseppe Mazzini ad est con la via Compagnoni mentre a sud con cortile interno.

Consistenza (s.l.c.)

- negozio 533,67 mq;
- magazzino 1.035,79 mq;
- cortile 88,67 mq.

Situazione catastale:

Riferisce l’Esperto Estimatore che non sussiste corrispondenza catastale; sono infatti presenti varie difformità interne.

Il bene risulta essere divisibile in quanto si tratterebbe di fare una divisione catastale per ricreare tutte le particelle originali da cui è formato.

Vista la presenza anche di un abuso urbanistico (segnalato dall’Esperto Estimatore nella perizia) che non sarebbe possibile riportare in planimetria e che di conseguenza porterebbe ugualmente ad una non conformità della stessa, l’Esperto Estimatore con relazione del 07/08/2024, depositata nel fascicolo telematico, ha comunicato di non aver provveduto ad aver eseguire gli aggiornamenti catastali per la presente unità immobiliare.

Situazione urbanistica:

Riferisce l’Esperto Estimatore che la zona in cui è edificato l’immobile è normata dai seguenti strumenti urbanistici:

- PRG Piano regolatore Generale vigente art.31, A-Zone storiche Zona, A1-Ambito del centro e nucleo storico originario. Nell’azonamento A1 sono vigenti le norme del relativo Piano Particolareggiato (approvato con atto C.C. n° 109 del 03/07/02 e atto C.C. n° 110 del 10/07/02). Alla scadenza del P.P. e fino alla vigenza di un nuovo P.P., sono consentiti solo gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell’art. 3 del D.P.R. 380/01.
- PUC Piano Urbanistico Comunale: art.10-Zone residenziali di interesse storico-artistico-A.

Le zone A, così come definite nelle presenti norme, rispondono alla classificazione in zone omogenee di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68.

art 10.1 – Centro e nucleo storico originario - A1. Nella zona A, il PIANO si attua mediante le norme del relativo Piano Particolareggiato del Centro Storico (approvato con D.G.C. 125 del 07/05/2014).

- PPCS Piano Particolareggiato del Centro Storico attuazione delle previsioni del vigente P.R.G. – artt. 6.01, 31 delle N.T.A., Ambito di intervento IV Isolato 5.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Autorizzazione per costruzione edilizia n. 5540/1960 del 20/04/1960.

Permesso di costruire n. 166/2009 del 12/10/2009.

SCIA n. 12/2011 del 19/01/2011.

Permesso di costruire n. 145/2012 del 10/12/2012.

Permesso di costruire n. 13/SUEP/2014 del 27/02/2014.

Concessione n. 534 del 29/10/1992.

Concessione n. 581 del 20/05/1983.

Permesso di costruire in sanatoria n. 1713/COND/1986 del 25/11/2008.

Nella particella 478 sub 39 al piano primo è presente una scala di collegamento con la part. 478 sub 40 (immobile anch'esso oggetto di esecuzione ed incluso nel lotto n. 4): tale scala non risulta essere mai stata autorizzata. Come specificato dall'esperto estimatore con missiva del 19/08/2024, detta scala (di tipo prefabbricato in acciaio) andrà rimossa a cura e spese dell'aggiudicatario così rimettendo in pristino l'immobile, oppure sarà onere del suddetto aggiudicatario, con spese a proprio carico, sanare l'opera sia dal punto di vista urbanistico che strutturale, sempre che detta sanatoria sia possibile e le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano. L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici (inclusi quelli che, per qualsiasi motivo, non sono stati considerati in perizia e nei relativi allegati, e/o non sono stati menzionati nel presente avviso) 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.

Impianti e certificazioni:

E' presente un impianto elettrico sottotraccia, mentre l'impianto termico del tipo a teleriscaldamento serve esclusivamente una porzione della particella 479.

- 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.

Riferisce l'Esperto Estimatore che per quanto riguarda l'impianto elettrico fare oggi una conformità risulta quasi impossibile, in quanto si sarebbe obbligati a realizzare un nuovo impianto elettrico, ma sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico abilitato una dichiarazione di rispondenza al costo di circa € 1.000,00 escluso l'eventuale costo per la sostituzione di parti dell'impianto non più a norma.

Stesso discorso vale per l'impianto termico per il quale sarebbe possibile far rilasciare da un tecnico incaricato una dichiarazione di rispondenza al costo circa di € 1.000,00.

Condominio: l'immobile part. 479 sub. 1 fa parte di un condominio con amministratore nominato.

L'amministratore di condominio ha comunicato che gli oneri condominiali scaduti a carico ammontano a complessivi € 1.097,32, di cui € 150,73+€150,73 per n. 2 rate gestione ordinaria anno 2024 ed € 795,86 quale rata straordinaria per lavorazioni deliberate che si riferiscono alla pulizia del fabbricato dal guano dei piccioni ed all'installazione di un telo per evitare il futuro ingresso dei volatili.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato in parte dall'esecutato, il Giudice ha autorizzato l'occupazione dei locali previo versamento di una indennità.

Inizio gara: 04/03/2025, a partire dalle ore 10:00.

Prezzo base: € 1.031.363,00 (Euro unmillionetrentunomilatrecentosessantatre/00)

Offerta minima: € 773.522,00 (Euro settecentosettantatremilacinquecentoventidue/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 03/03/2025 (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, 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 minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario acceso presso Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., intestato a "TRIB AN ES IMM 180 ANNO 2022" al seguente IBAN IT27B0103002600000001678723, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 180/2022 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

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.spazioaste.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista

delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.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 04/03/2025 all'11/03/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;

- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

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

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, oltre IVA se dovuta ed eventualmente anche su opzione, 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 alle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oltre IVA se dovuta ed eventualmente anche su opzione, 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 “TRIB AN ES IMM 180 ANNO 2022”; 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. Chiara d’Ostilio**, C.F. DSTCHR75R63D451F, con Studio in Via Don G. Minzoni 68, 60044 Fabriano (AN), tel. 0732880568, mail chiara.dostilio@libero.it, mediante l’apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, **Avv. Gabriele Corinaldesi**, sito in Ancona (AN), Via Menicucci n. 1, numero telefonico 071/205430, numero di telefax 071/206680 e indirizzo e-mail avv.gabriele.corinaldesi@gmail.com.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno **SPORTELLINO 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 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 e sul sito www.astalegale.net.
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della relazione di stima sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, li 20/12/2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Corinaldesi

Firmato digitalmente da:

Gabriele Corinaldesi

Data: 20/12/2024 11:26:37