

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Vincenzo Galluzzo (C.F. GLLVCN76H04A271A), professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 13/03/19 nel procedimento esecutivo n. 5/14 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

AVVISA

che il giorno **10 aprile 2025 a partire dalle ore 12,00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

LOTTO N. 1

Lotto formato da numero 5 beni

Fabbricato urbano sito in Comune di Fabriano (AN), Via San Cristoforo snc, costituito da laboratorio al piano seminterrato, autorimessa al piano terreno, altro laboratorio e negozio al piano primo, con annessa area urbana di pertinenza adibita ad accesso e corte, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 120 con i mappali:

- 519 sub.1 (Categoria C/6, classe 5[^], mq.80; Superficie Catastale Totale mq.88; Rendita Euro 227,24);

- 519 sub.3 (Categoria C/3, classe 9[^], mq.317; Superficie Catastale Totale mq.333; Rendita Euro 1.964,60); -

519 sub.4 (Categoria C/3, classe 9[^], mq.289; Superficie Catastale Totale mq.319; Rendita Euro 1.791,07);

- 519 sub.5 (Categoria C/1, classe 10[^], mq.39; Superficie Catastale Totale mq.41; Rendita Euro 777,47);

- 975 (Categoria F/1; area urbana di mq.384).

Il CTU riferisce che il bene risulta nella disponibilità della società esecutata.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n.21284 del 3 gennaio 1989;
- Concessione edilizia n.13231 del 25 luglio 1989;
- Concessione edilizia n.8066 del 9 ottobre 1990;
- Abitabilità n.2946 dell'11 gennaio 1991;
- Concessione edilizia n.9633 del 23 maggio 2001;
- Agibilità n.4632 del 5 luglio 2001;
- Permesso di Costruire n.27901 dell'11 agosto 2003;
- Permesso di Costruire 1° Variante n.48926 del 25 marzo 2004;
- Permesso di Costruire 2° Variante n.16709 del 7 settembre 2009.

Bene A (indicato bene n. 1 in perizia)

Trattasi di piena proprietà 1/1 di locali destinati a laboratorio sito al piano primo sottostrada di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via S. Cristoforo, senza numerico civico, di proprietà della debitrice distinto al competente catasto fabbricati al **Foglio 120, Particella 519, Sub. 1**, Cat. C6, Classe 5, Sup. Cat. mq. 8,00, Rendita 227,24, Piano S1, con accesso da area esterna urbana individuata dalla particella 975 da ingressi diretti dall'esterno, o da ingressi interni da altra particella individuata con gli estremi catastali Fg. 120, part. 522, sub 3. E' presente un locale destinato a centrale termica comune per impianto centralizzato (dismesso) e comune ai seguenti beni immobili: Fg. 120, part. 519 e sub 1, 4 e 5. L'immobile è ubicato a circa 2 Km dal centro storico di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale e in parte artigianale. L'immobile è raggiungibile

dai mezzi pubblici. Possibilità di parcheggio è sulla particella 975 e lungo aree pubbliche limitrofe. La documentazione ex art. 567, II comma c.p.c. è completa.

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Le parti comuni sono costituite dalla corte area urbana (approssimativamente mq. 460) asfaltata e della centrale termica posta sempre al piano primo sottostrada.

L'accessibilità avviene tramite corpo scala centrale per il livello primo, mentre per il livello terra e quello sottostrada direttamente dall'esterno, dall'area urbana esterna.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con fondazioni e tamponature in laterizio a cassetta; i solai sono in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a terrazza accessibile da unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva; le facciate intonacate, con finitura colorata al quarzo; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano sottostrada dell'edificio e vi si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune che è raggiungibile da via S. Cristofaro (livello terra, abbiamo un dislivello che dal livello terra porta al livello sottostrada).

L'altezza degli ambienti varia dai 4,20 mt. nei locali del laboratorio, ai 2,40 mt nel locale deposito, cantina e centrale termica.

Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: finitura in malta cementizia per i locali laboratorio, deposito e centrale termica;
- tramezzatura interna: non presente nel locale laboratorio (ambiente unico), mentre i locali laboratorio, deposito e centrale termica sono separati da parete in laterizio;
- rifinitura pareti: intonacatura e tinteggiatura;
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: alluminio e vetro (laboratorio), ferro e vetro (deposito), ferro (centrale termica).

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idrico-sanitario, termico, elettrici);

il riscaldamento nel solo locale laboratorio è effettuato con sistema ventilato tipo Robur, locale deposito non è riscaldato e la centrale termica centralizzata non è funzionante (dismessa).

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Da un punto di vista urbanistico: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.°5059 del 05/07/1990-Zona B1; N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990; Art.14.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali intensive di Tipo "B" – B1.

Circa la regolarità edilizia, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima del valore del bene n. A del lotto 1: € 338.000,07

Bene B (indicato bene n. 2 in perizia)

Trattasi di piena proprietà 1/1 di locale destinato a garage sito al piano terra di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via S. Cristoforo, senza numerico civico, di proprietà della debitrice, distinto al competente catasto fabbricati al **Foglio 120, Particella 519, Sub. 3**, Cat. C/3, Classe 9, consistenza mq 317, Superficie catastale mq. 333, Rendita 1.964,60, Piano T, con accesso da area esterna urbana individuata dalla particella 975 da ingresso diretto dall'esterno, o da ingressi interni da altra particella individuata con gli estremi catastali Fg. 120, part. 522, sub 3. E' presente un locale destinato a centrale termica comune per impianto centralizzato (dismesso) e comune ai seguenti beni immobili: Fg. 120, part. 519 sub 3, 4 e 5. L'immobile è ubicato a circa 2 Km dal centro storico di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale e in parte artigianale. L'immobile è raggiungibile dai mezzi pubblici. Possibilità di parcheggio è sulla particella 975 e lungo aree pubbliche limitrofe. La documentazione ex art. 567, Il comma c.p.c. è completa.

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Le parti comuni sono costituite dalla corte area urbana (approssimativamente mq. 460) asfaltata e della centrale termica posta sempre al piano primo sottostrada.

Il fabbricato ha due livelli fuori terra, più un livello sotto strada.

L'accessibilità avviene tramite corpo scala centrale per il livello primo, mentre per il livello terra e quello sottostrada direttamente dall'esterno, dall'area urbana esterna.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con fondazioni e tamponature in laterizio a cassetta; i solai sono in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a terrazza accessibile da unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva; le facciate intonacate, con finitura colorata al quarzo; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dell'edificio e vi si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune che è raggiungibile da via S. Cristofaro (livello terra, abbiamo un dislivello che dal livello terra porta al livello sottostrada).

L'altezza degli ambienti varia dai 2,40 mt., anche per la centrale termica. Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: finitura in malta cementizia per i locali laboratorio, deposito e centrale termica;

- tramezzatura interna: non presente, la centrale termica è separata da parete in laterizio;
- rifinitura pareti: intonacatura e tinteggiatura;
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: ferro e vetro (deposito), ferro (centrale termica).

I locali sono dotato dei principali impianti tecnologici (elettrico); il riscaldamento non è presente Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Da un punto di vista urbanistico: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.º5059 del 05/07/1990-Zona B1; N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990; Art.14.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali intensive di Tipo "B" - B1.

Circa la regolarità edilizia, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima del valore del bene B del lotto 1: € 51.000,00.

Bene C (indicato bene n. 3 in perizia)

Trattasi di piena proprietà 1/1 di locali destinati a laboratorio sito al piano primo di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via S. Cristoforo, senza numerico civico, di proprietà della debitrice, distinto al competente catasto fabbricati al **Foglio 120, Particella 519, Sub. 4**, Cat. C3, Classe 9, Consistenza 289, Rendita 1.791,07, Piano 2, con accesso da corte comune della particella 522, con ingressi diretti dall'esterno. E' presente un locale destinato a centrale termica comune per impianto centralizzato (dismesso) e comune ai seguenti beni immobili: Fg. 120, part. 519 e sub 1, 3 e 5. L'immobile è ubicato a circa 2 Km dal centro storico di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale e in parte artigianale. L'immobile è raggiungibile dai mezzi pubblici. Possibilità di parcheggio è sulla particella 975 e lungo aree pubbliche limitrofe.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è modificata, nella zona tra il laboratorio e gli uffici e soprattutto i locali includono parte dell'area del bene Fg. 120, part. 522 e sub 1.

Le parti comuni sono costituiti dalla centrale termica posta sempre al piano primo sottostrada; per l'accesso all'unità immobiliare si passa attraverso il portico della unità individuata dai dati catastali Fg 120, part. 519 e sub 5.

Non si segnale l'esistenza di servitù che gravino sul bene pignorato, per il suo accesso si deve passare sul portico facente parte della unità immobiliare Fg 120, part. 519 e sub 5.

Il fabbricato ha due livelli fuori terra, più un livello sotto strada.

L'accessibilità avviene tramite passaggio sulla corte comune del bene individuato con la particella 522 e successivo passaggio al porticato coperto dell'unità individuata con il Fg. 120, part. 519 e sub 5.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con fondazioni e tamponature in laterizio a cassetta; i solai sono in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a terrazza accessibile da unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva; le facciate intonacate, con finitura colorata al quarzo; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo dell'edificio e vi si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune e porticato che è raggiungibile da via S. Cristoforo.

L'altezza degli ambienti varia dai 3,80 mt.

Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: finitura in malta cementizia per i locali laboratorio, deposito e centrale termica;
- tramezzatura interna: non presente nel locale laboratorio (ambiente unico), mentre i locali laboratorio, deposito e centrale termica sono separati da parete in laterizio;
- rifinitura pareti: intonacatura e tinteggiatura;
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: alluminio e vetro (laboratorio), ferro e vetro (deposito), ferro (centrale termica);

I locali sono dotato dei principali impianti tecnologici (idrico-sanitario, termico, elettrici);

il riscaldamento nel solo locale laboratorio è effettuato con sistema ventilato tipo Robur, locale deposito non è riscaldato e la centrale termica centralizzata non è funzionante (dismessa);

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Da un punto di vista urbanistico: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.°5059 del 05/07/1990-Zona B1 - N.T.A.Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990. Art.14.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali intensive di Tipo "B" - B1.

Circa la regolarità edilizia, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima del bene C del lotto 1: € 266.500,00 (euro duecentosessantasettemilacinquecento/00)

Bene D (indicato bene n. 4 in perizia)

Trattasi di piena proprietà 1/1 di locali destinati a negozio sito al piano primo di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via S. Cristoforo, senza numerico civico, di proprietà della debitrice, distinto al competente catasto fabbricati al **Foglio 120, Particella 519, Sub. 5**, Cat. C1, Classe 10, Consistenza 39, Rendita 777,47, Piano 1, con accesso da corte comune della particella 522, con ingressi diretti dall'esterno. E' presente un locale destinato a centrale termica comune per impianto centralizzato (dismesso) e comune ai seguenti beni immobili: Fg. 120, part. 519 e sub 1, 3 e 4. L'immobile è ubicato a circa 2 Km dal centro storico di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale e in parte artigianale. L'immobile è raggiungibile dai mezzi pubblici. Possibilità di parcheggio è sulla particella 975 e lungo aree pubbliche limitrofe.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale è modificata, nella zona tra il laboratorio (Fg. 120, p. 519 e sub 4) ed il negozio non esiste più la divisione in cartongesso.

Le parti comuni sono costituiti dalla centrale termica posta sempre al piano primo sottoscala; per l'accesso all'unità immobiliare si passa attraverso il portico che si aggetta sulla corte comune delle particelle 522.

Il fabbricato ha due livelli fuori terra, più un livello sotto strada.

L'accessibilità avviene tramite passaggio sulla corte comune del bene individuato con la particella 522 e successivo passaggio al porticato coperto.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con fondazioni e tamponature in laterizio a cassetta; i solai sono in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a terrazza accessibile da unità immobiliare estranea alla presente procedura esecutiva; le facciate intonacate, con finitura colorata al quarzo; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo dell'edificio e vi si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune e porticato che è raggiungibile da via S. Cristoforo.

L'altezza degli ambienti varia dai 3,80 mt.

Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: finitura in malta cementizia per i locali negozio e centrale termica;
- tramezzatura interna: non presente nel locale negozio (ambiente unico dal catastale), mentre i locali laboratorio sono separati da parete in laterizio e cartongesso (quest'ultima non più presente);
- rifinitura pareti: intonacatura, no tinteggiatura;
- serramenti interni: non presenti;
- serramenti esterni: alluminio e vetro (negozio), ferro (centrale termica).

I locali sono dotato dei principali impianti tecnologici (elettrici); il riscaldamento nel solo locale negozio non è riscaldato e la centrale termica centralizzata non è funzionante (dismessa).

Lo stato di conservazione e manutenzione è sufficiente (lo stato è ancora grezzo e non finito).

L'immobile risulta occupato dalla debitrice.

Da un punto di vista urbanistico: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.°5059 del 05/07/1990-Zona B1 - N.T.A.Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990. Art.14.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali intensive di Tipo "B" – B1.

Circa la regolarità edilizia la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

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

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima del bene D del lotto 1: € 39.000,00

Bene E (indicato bene n. 7 in perizia)

Trattasi di piena proprietà 1/1 di area urbana destinata all'accesso al laboratorio sito al piano primo sottostrada e al garage sito al piano terra di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via S. Cristoforo, senza numerico civico, di proprietà della debitrice distinto al competente catasto fabbricati al **Foglio 120, Particella 975**, Cat. F/1, area urbana di mq. 384. L'accesso è direttamente su Via S. Cristoforo. Confina con la particella 519, 522 e con la corte comune della particella 522.

Sussiste corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetria catastale.

Risulta l'istituzione di un trust nel 07/08/14 in favore di XXXXXXXX non opponibile alla procedura.

Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'immobile risulta occupato dalla debitrice

Da un punto di vista urbanistico:: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.°5059 del 05/07/1990-Zona B1; N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990. Art.14.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali intensive di Tipo "B" - B1.

Circa la regolarità edilizia, la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Stima del valore del bene e del lotto 1: € Stima del valore del bene n. 1 del lotto 1: € 79.215,40

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

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

Data asta: 10/04/25 ore 12,00

Disponibilità del bene: occupato dal debitore

Prezzo di stima: € 773.715,00 (euro settecentosettantatremilasettecentoquindici//00)

Prezzo base: € 103.279,00 (euro centotremiladuecentosettantanove//00)

Offerta minima: € 77.460,00 (euro settantasettemilaquattrocentosessante) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila//00)

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

LOTTO N. 5

Bene unico (indicato bene n. 9 in perizia)

Locale deposito al piano primo sottostrada, sito in Comune di Fabriano (AN), Via Brodolini snc, il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 120 con il mappale: - 976 sub.6 (Categoria C/2, classe 10[^], mq.280; Superficie Catastale Totale mq.295; Rendita Euro 795,34).

L'immobile risulta trasferito a terzi in virtù di atto di costituzione in trust giusta atto trascritto in Ancona il giorno 8 agosto 2014 ai numeri 9732 e 9733 R.P., inefficace ai sensi dell'art. 2913 c.c..

Il CTU riferisce che il bene è attualmente occupato da terzi con contratto stipulato in data 4 aprile 2002.

L'edificio è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia n.22549 del 25 gennaio 1989;
- Concessione edilizia n.1419 del 27 febbraio 1991;
- DIA del 28 dicembre 989 e del 18 settembre 1991;
- Concessione edilizia n.1799 del 12 aprile 1995;
- Concessione edilizia n.29692 del 20 novembre 1998;
- Autorizzazione edilizia n.17297 del 25 maggio 2001 (per cambio di destinazione da laboratorio ad uffici);

- [?] Concessione edilizia n.3741 del 17 aprile 2002;
- [?] Concessione edilizia n.4693 del 25 agosto 1998;
- [?] Agibilità n.3803 dell'11 luglio 1996;
- [?] Agibilità n.4093 del 18 maggio 1998;
- [?] Abitabilità n.4448 del 23 giugno 2000;

Il tutto senza irregolarità urbanistiche né difformità catastali

Trattasi di quota di 3/4 di piena proprietà e di 1/4 di nuda proprietà di locali destinati a magazzino (da misura catastale e confermato da sopralluogo) sito al piano primo sotto strada di un fabbricato a più livelli ubicato nel Comune di Fabriano, in via Brodolini, Piano S1, con accesso da corte comune annessa alle particelle 976, da ingressi dall'esterno. L'immobile è ubicato a circa 2 Km dal centro storico di Fabriano, in zona prevalentemente residenziale e in parte artigianale. L'immobile è raggiungibile dai mezzi pubblici.

Si dà atto che nelle more l'usufruttuario è deceduto con conseguente consolidazione del diritto di piena proprietà.

Possibilità di parcheggio è sulla corte comune e sulla particella 1969 e lungo aree pubbliche limitrofe.

La proprietà del bene è così suddivisa:

3/4 XXXXXXXX in virtù di trust non opponibile alla procedura

1/4 XXXXXXXX nuda proprietà superficiaria in virtù di trust non opponibile alla procedura

1/4 XXXXXXXX usufrutto su proprietà superficiaria

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

La corte comune viene stimata in questo lotto con una media pesata (in base alla superficie del bene) e valutando il 15% della superficie reale.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

Le parti comuni sono costituite dalla corte esterna asfaltata - approssimativamente mq. 710.

Il fabbricato ha due livelli fuori terra, più un livello sotto strada.

L'accessibilità avviene tramite corpo scala centrale per il livello primo e secondo, mentre per il livello terra e quello sottostrada direttamente dall'esterno, dalla corte comune.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con fondazioni e tamponature in laterizio a cassetta; i solai sono in latero-cemento; la copertura è costituita da un tetto a falde; le facciate intonacate, con finitura colorata al quarzo; lo stato di conservazione e manutenzione, dell'edificio, è buono.

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo sotto strada dell'edificio e vi si accede dall'esterno direttamente dalla corte comune che è raggiungibile da via Brodolini.

L'altezza degli ambienti è di 3,20 mt. Le rifiniture sono le seguenti:

- pavimenti: finitura in malta cementizia;
- tramezzatura interna: pareti in laterizio;
- rifinitura pareti: intonacatura e tinteggiatura;
- serramenti interni: porte in tamburato (locali bagni);
- serramenti esterni: alluminio/ferro e vetro.

I locali sono dotati dei principali impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrici); Il riscaldamento non è presente. Lo stato di conservazione e manutenzione è buono.

L'immobile non risulta occupato.

Da un punto di vista urbanistico: P.R.G. del Comune di Fabriano, approvato con delibera del Consiglio Comunale n.º5059 del 05/07/1990-Zona B2 - N.T.A. Variante approvata con delibera del Consiglio Comunale del 05/07/1990. Art.15.2 N.T.A.-Aree ad uso zone residenziali semi-intensive di Tipo "B" - B2.

Circa la regolarità edilizia la costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

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

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

Data asta: 10/04/25 ore 12,00

Disponibilità del bene: libero

Prezzo di stima: € 158.026,00 (euro centocinquantottomilaventisei//00)

Prezzo base: € 28.126,00 (euro ventottomilacentoventisei//00)

Offerta minima: € 21.095,00 (euro ventunomilanovantacinque//00) pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (euro mille//00)

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 12,00 del giorno 9 aprile 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/14 R.E. al seguente **codice IBAN IT09L0103002600000063936307**; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 5/14 R.G.E., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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

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

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

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

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

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10/04/25 al 17/04/25 e terminerà alle ore 12,00.

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

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

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

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora siano state presentate domande di assegnazione da parte dei creditori ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., si farà luogo all'aggiudicazione solo qualora la stessa avvenga ad un prezzo pari o superiore a quello base indicato per la vendita.

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa.

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 5/14 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

Ove il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese;

eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

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

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso lo Studio Associato Beelli, Viale della Vittoria n. 1, tel. 071/202962 per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e venerdì dalle ore 9.30 alle ore 11.30. Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Serena Bordoni Marostica, con Studio in Osimo, Via Alfredo Binda n. 56, il suo recapito telefonico è 071/9161642, email info@avvocatobordoni.it.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria Social Media Marketig tramite sociale media "Facebook" e "Instagram"

Ancona, li 24 gennaio 2025

Il Professionista Delegato, Avv. Vincenzo Galluzzo

