

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

Il sottoscritto Avv. Lorenza Scaravelli, professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Ancona Dott.ssa Giuliana Filippello, ex art. 591 bis c.p.c., in data 28/01/2025 nel procedimento di divisione endoesecutiva **n.5677 /2024 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **30/10/2025** -----

alle ore 12:15 per il lotto n.1-----

alle ore 12:30 per il lotto n.2-----

alle ore 12:45 per il lotto n.3-----

si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona di tramite la piattaforma www.astetelematiche.it 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 i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della

legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

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

Il debitore ed i familiari con lui conviventi non perdono il diritto di occupare l'immobile adibito a loro abitazione con le sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salve condotte ostantive che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, l'aggiudicatario che voglia ottenere la liberazione dell'immobile a cura del custode giudiziario dovrà formulare espressa istanza subito dopo la comunicazione del decreto di trasferimento; il custode giudiziario procederà alla liberazione dell'immobile, non prima che siano decorsi 60 gg dall'istanza e non oltre 120 giorni, sempre con spese a carico della procedura, ma sino all'approvazione del progetto di distribuzione.

L'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o PEC al custode entro giorni 15 dall'aggiudicazione ; avvenuta l'aggiudicazione , l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art.560 3^a comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura – salvo espresso esonero dell'aggiudicatario – da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo. In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art.605 cpc a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”

LOTTO 1

I terreni che compongono il Lotto 1, e che vengono nel prosieguo descritti, sono posti in vendita per il diritto di 1/1.

DESCRIZIONE

Il lotto è costituito da tre beni distinti e precisamente:

- **Bene N° 1** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello; il bene è costituito da un terreno collinare. Attualmente non presenta una specifica coltivazione.

Si tratta di un terreno agricolo con qualità catastale seminativo arbor. Il frustolo ha forma di rettangolo allungato, infatti si presenta lungo e stretto. L'area completamente libera non è definita; morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 380 m sul livello

del mare. Attualmente il terreno non è coltivato e lasciato a foraggio.

La Località Collepaganello, dove si trova il bene, è in una zona agricola al di fuori del centro abitato di Fabriano ed ha una buona esposizione solare.

- **Bene N° 2** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello; il bene è costituito da un terreno collinare. Attualmente non presenta una specifica coltivazione. Si tratta di un terreno agricolo con qualità catastale pascolo.

Il piccolo frustolo ha forma di trapezio. L'area completamente libera non è delimitata. Morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 380 m sul livello del mare. Attualmente il terreno è lasciato a foraggio. La Località Collepaganello, dove si trova il bene, è in una zona agricola al di fuori del centro abitato di Fabriano ed ha una buona esposizione solare.

- **Bene N° 3** - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello; il bene è costituito da un terreno collinare. Attualmente non presenta una specifica coltivazione. Si tratta di un terreno agricolo con qualità catastale pascolo. Il piccolo frustolo ha forma di trapezio. L'area completamente libera non è stata definita con picchetti né delimitata da recinzioni, morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 380 m sul livello del mare. Attualmente il terreno è lasciato a foraggio. La Località Collepaganello, dove si trova il bene, è in una zona agricola al di fuori del centro abitato di Fabriano ed ha una buona esposizione solare.

CONFINI

Bene N.1:

a Nord con la particella 305 dello stesso foglio 167; ad Est con la particella 102 dello stesso foglio 167, della stessa proprietà e descritta in perizia, pubblicata unitamente al presente avviso di vendita, come bene 2; ad Ovest la particella 716 dello stesso foglio 167; a Sud con la particella 253 dello stesso foglio 167.

Bene N. 2:

a Nord con la particella 308 dello stesso foglio 167, della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 3; ad Est con altro foglio 168 particella 198; ad Ovest con la particella 101 dello stesso foglio 167, della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 1; a Sud con la particella 254 dello stesso foglio 167.

Bene N.3:

a Nord con la particella 309 dello stesso foglio 167; ead Est con la strada Via Serraloggia; a Sud con la particella 102 dello stesso foglio 167, della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 2; ad Ovest con la particella 101 dello stesso foglio 167 della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 1.

DATI CATASTALI

Bene N. 1:

Fg 167 Part 101 Classe 6 Superf. 2065 mq, Rendita dom. € 2,13, Reddito agrario € 1,60.

La particella 101 risulta interclusa, l'accesso alla stessa avviene dalla Particella 102, avente stessa proprietà e facente parte dello stesso Lotto 1.

Bene N.2:

Fg 167 Part 102 Classe 4, Superf. 195 mq, Reddito dom € 0,06, Reddito agrario € 0,04. La particella 102 risulta accessibile dalla strada pubblica.

Bene N.3:

Fg 167 Part. 308, Classe 4, Superf. 40 mq, Reddito dom. € 0,01, Reddito agrario € 0,01.

La particella 308 risulta accessibile dalla strada pubblica Via Serraloggia.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente per tutti i tre beni.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni.

STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni sono liberi da sovrastrutture. Nella maggior parte dei terreni risulta attiva la coltivazione a foraggio.

NORMATIVA URBANISTICA

Bene N.1:

Il bene 1 è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA AGRICOLA - Ea", regolamentata dall'ART.N. 29.1 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il PRG lo individua inoltre come Versante Potenzialmente Instabile ViVPI regolamentato dall'art. 39.2 delle suddette N.T.A.

Inoltre su porzione del bene il PRG evidenzia l'Ambito di tutela corsi d'acqua ViCA art. 41 delle N.T.A.

Sempre su una porzione del bene il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "F".

Il bene è Area tutelata per legge dall'art. 142 della Legge "Galasso" D.DLgs. del 22/01/2004 n. 42 Codice dei beni culturali del paesaggio.

Per il Bene 1 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Bene N.2:

Il bene 2 è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA AGRICOLA - Ea" regolamentata dall'ART. N. 29.1 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il PRG lo individua inoltre come Versante Potenzialmente Instabile ViVPI regolamentato dall'art. 39.2 delle suddette N.T.A.

Inoltre su porzione del bene il PRG evidenzia l'Ambito di tutela corsi d'acqua ViCA art. 41 delle N.T.A. Sempre su una porzione del bene il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "F".

Il bene è Area tutelata per legge dall'art. 142 della Legge "Galasso" D.DLgs. del 22/01/2004 n. 42 Codice dei beni culturali del paesaggio.

Per il Bene 2 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

Bene N.3

Il bene 3 è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA AGRICOLA - Ea" regolamentata dall'ART. N. 29.1 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il PRG lo individua inoltre come Versante Potenzialmente Instabile ViVPI regolamentato dall'art. 39.2 delle suddette N.T.A.

Inoltre su porzione del bene il PRG evidenzia l'Ambito di tutela corsi d'acqua ViCA art. 41 delle N.T.A. Sempre su una porzione del bene il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "F".

Il bene è Area tutelata per legge dall'art. 142 della Legge "Galasso" D.DLgs. del 22/01/2004 n. 42 Codice dei beni culturali del paesaggio.

Per il Bene 3 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITA' EDILIZIA

Le aree sopra descritte si presentano libere e prive di manufatti.

Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

I terreni indicati nei beni nn.1, 2 e 3 sono liberi.

FORMALITA'

Sui tre beni gravano le seguenti formalità:

Iscrizione del 23.05.2015 RP 650 – RG 3923 ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo;

Iscrizione del 21.04.2015 RP 917 – RG 5505 ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo;

Iscrizione del 26.05.2021 RP 1539 – RG 11979 ipoteca giudiziale su decreto ingiuntivo;

Trascrizione del 23.01.2024 RP 918 – RG 1292 del verbale di pignoramento.

Le su indicate formalità sono cancellabili a spese dell'aggiudicatario.

Trascrizione del 06.11.2024 RP 17032 – RG 23884 – Domanda giudiziale – ordinanza endoesecutiva ex art. 600 c.p.c.

Tale ultima formalità non è cancellabile.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

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

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

Prezzo base: € 5750/00 (Euro cinquemilasettecentocinquanta/00);

Offerta minima: € 4313/00 (Euro quattromilatrecentotredici/00 come arrotondato da € 4312,50) e 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.

LOTTO 2

DESCRIZIONE

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 4 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello
- Bene N° 5 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello

Entrambi i terreni sono agricoli con qualità di tipo seminativo arbor.

Bene N.4:

I beni sono costituiti da un terreno collinare. Attualmente non presentano una specifica coltivazione.

Si tratta di un terreno agricolo con qualità catastale seminativo arbor.

Il frustolo ha forma irregolare poligonale.

Il lotto è direttamente accessibile dalla strada Via Serraloggia.

L'area completamente libera non è stata definita con picchetti né delimitata da recinzioni, morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 390 m sul livello del mare.

La Località Collepaganello, dove si trova il bene, è in una zona agricola al di fuori del centro abitato di Fabriano ed ha una buona esposizione solare.

Bene N.5

Si tratta di un terreno agricolo con qualità catastale seminativo arbor.

Il frustolo ha una forma simile ad un rettangolo. Il lotto è direttamente accessibile dalla strada Via Serraloggia.

L'area completamente libera non è stata definita con picchetti né delimitata da recinzioni, morfologicamente presenta una modesta pendenza ed è situata sulle colline marchigiane ad una quota di circa 390 m sul livello del mare.

Come il Bene N. 4, anche il n. 5 si trova in una zona agricola al di fuori del centro abitato di Fabriano ed ha una buona esposizione solare.

DATI CATASTALI

Bene N.4:

Fg 155 Part. 122 Classe 4, Superf. 1662 mq, Reddito Dom. € 3,00 – Reddito agrario € 2,58.

Bene N. 5:

Fg 155 Part. 490 Classe 4 Superf. 554 mq, Reddito dom. € 1,00 – Reddito agrario € 0,86.

CONFINI

Il **Bene n.4** confina a Nord con le particelle 121 e 490 dello stesso foglio 167, la 490 risulta della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 5; ad Est con la strada Via di Serraloggia; ad Ovest le particelle 964 e 121 dello stesso foglio 167 ed a Sud con le particelle 647 e 192 dello stesso foglio 167.

Il **Bene n.5** confina a Nord con la particella 491 dello stesso foglio 167; risulta della stessa proprietà descritta in perizia come bene 5; ad Est con la strada Via di Serraloggia; ad Ovest la particella 121 dello stesso foglio 167 ed a Sud con la particella 122 dello stesso foglio 167 che risulta essere della stessa

proprietà e descritta in perizia come bene 4.

CORRISPONDENZA CATASTALE

Per entrambi i beni sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente.

I terreni non sono attualmente coltivati ma è lasciati incolti.

PARTI COMUNI

Non sono presenti parti comuni per nessuno dei due beni sopra descritti.

STATO DI CONSERVAZIONE

I terreni sono liberi da sovrastrutture.

Nella maggior parte dei terreni risulta attiva la coltivazione a foraggio.

NORMATIVA URBANISTICA

Quanto al Bene 4:

Fg. 155 Particella 122- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA AGRICOLA - Ea" regolamentata dall'ART. N. 29.1 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il PRG lo individua inoltre come Versante Potenzialmente Instabile ViVPI regolamentato dall'art. 39.2 delle suddette N.T.A.

Per il Bene 4 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica

Quanto al Bene n.5:

Fg. 155 Particella 490- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA AGRICOLA - Ea" regolamentata dall'ART. N. 29.1 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il PRG lo individua inoltre come Versante Potenzialmente Instabile ViVPI regolamentato dall'art. 39.2 delle suddette N.T.A.

Per il Bene 5 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica

REGOLARITA' EDILIZIA

Le aree si presentano libere e prive di manufatti.

Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni) e la destinazione urbanistica dei beni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Entrambi i terreni risultano liberi.

FORMALITA'

Sul Bene n.4 gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria del 23.05.2015 RP 650 – RG 3923 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione ipotecaria del 21.04.2015 RP 917 – RG 5505 - ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione ipotecaria del 14.01.2020 RP 50 – RG 517 – ipoteca concessione amministrativa /concessione Agenzia Entrate e Riscossione.
- Iscrizione ipotecaria del 26.05.2021 RP 1539 – RG 11979 – ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 23.01.2024 RP 918 – RG 1292 – verbale pignoramento immobiliare.

Tutte le formalità sopra descritte sono cancellabili a spese dell'aggiudicatario.

Sul bene n.5 gravano le seguenti formalità:

- Iscrizione ipotecaria del 23.05.2015 RP 650 – RG 3923 – ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione ipotecaria del 21.04.2015 RP 917 – RG 5505 - ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo;
- Iscrizione ipotecaria del 26.05.2021 RP 1539 – RG 11979 – ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo;
- Trascrizione del 23.01.2024 RP 918 – RG 1292 – verbale pignoramento immobiliare.

Su entrambi i beni grava, inoltre, la trascrizione della domanda giudiziale del 06.11.2024 – RP 17032 – RG 23884 – ordinanza endoesecutiva ex art. 600 c.p.c, formalità che non è cancellabile ad opera del GE.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

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

Prezzo base: € 5540/00 /00(Euro cinquemilacinquecentoquaranta/00);

Offerta minima: € 4.155/00 (Euro quattromilacentocinquantacinque/00 come arrotondato da € 2.070,50) e 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.

LOTTO 3

Il presente lotto è formato dai seguenti beni:

- Bene N° 6 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28
- Bene N° 7 - Terreno ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28
- Bene N° 8 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28, piano terra
- Bene N° 9 - Garage ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28, piano terra
- Bene N° 10 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28, piano 1
- Bene N° 11 - Appartamento ubicato a Fabriano (AN) - Loc. Collepaganello, 28, piano 2

DESCRIZIONE

Il bene 6 è un lotto di terreno in Zona Semiestensiva B3S2 del PRG Fabriano; il bene è costituito da un terreno di leggera pendenza. La particella oggetto di perizia risulta interclusa e non ha accessibilità diretta dalla strada pubblica.

L'accessibilità al lotto avviene attraverso la corte del foglio 154 mappale 701 di cui attualmente ne risulta un mero ampliamento della corte.

Si tratta di un **terreno edificabile**. (Vedi Allegato 6 Certificato di Destinazione Urbanistica)

La proprietà è identificata nel PRG del Comune di Fabriano in zona "B3S2" - ZONE RESIDENZIALI

SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" Art. 16.4 delle N.T.A. (NTA del PRG di Fabriano) di cui si riportano gli indici edilizi:

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ (oppure } 0.35 \text{ nel caso di edifici a schiera con fronte di almeno } 40 \text{ ml.)}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

H max = 7.50 ml. misurata a valle DS min.

- a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64.
- b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;
- c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

Le destinazioni sono previste dall'Art. 16.

Nell'elaborato grafico del perito estimatore All. 1_6-7(a), è stato riportato uno stralcio dell'estratto di mappa con l'individuazione del bene insieme al Bene 7 e nell'All. 1_6-7(b) lo stralcio del PRG dove si individua la tipologia della zona urbanistica e viene individuata la relativa superficie corrispondente edificabile.

I vincoli paesaggistici e territoriali sono riportati nella Documentazione Urbanistica secondo quanto riportato in CDU All_6.

Il bene 7 è in frustolo di terreno in zona Semiestensiva B3S2 del PRG di Fabriano; il bene è costituito da un frustolo di terreno di leggera pendenza. Attualmente non presenta una specifica coltivazione.

Si tratta di un terreno edificabile. (Vedi Allegato 6 Certificato di Destinazione Urbanistica)

La proprietà è identificata nel PRG del Comune di Fabriano in zona "B3S2" - ZONE RESIDENZIALI

SEMIESTENSIVE DI TIPO "B" Art. 16.4 delle N.T.A. (NTA del PRG di Fabriano) che si riportano gli indici edilizi;

$$IF = SP / SL = 0.45$$

$$IK = SC / SL = 0.30 \text{ (oppure } 0.35 \text{ nel caso di edifici a schiera con fronte di almeno } 40 \text{ ml.)}$$

$$SL \text{ Min.} = 600 \text{ mq.}$$

H max = 7.50 ml. misurata a valle DS min.

- a) 5.00 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. in ogni caso nel rispetto di quanto fissato al punto C.3 del D.M. 33/1975 in applicazione della legge 2/2/1974 n. 64;
- b) 7.50 ml. per strade veicolari con larghezza a 7.00 ml. 15.00 ml.;
- c) 10.00 ml. per strade veicolari con larghezza oltre il ml. 15.00.

Le destinazioni sono previste dall'Art. 16.

Nell'elaborato grafico del perito estimatore, All. 1_6-7(a), è stato riportato uno stralcio dell'estratto di

mappa con l'individuazione del bene insieme al Bene 6 e nell'All. 1_6-7(b) lo stralcio del PRG dove si individua la tipologia della zona urbanistica viene individuata la relativa superficie corrispondente edificabile.

I vincoli paesaggistici e territoriali sono riportati nella Documentazione Urbanistica secondo quanto riportato in CDU All_6.

Il bene 8 è un'autorimessa situata al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale. Il bene è accessibile tramite una rampa comune posta sul fronte principale della proprietà.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà, è costituito da una struttura in muratura portante e solai di piano e copertura in latero-cemento. Il garage è un locale unico, ad eccezione della zona servizi /lavanderia/Wc.

L'autorimessa si presenta in discrete condizioni e con le seguenti caratteristiche.

Sono presenti due pareti esterne che sono quella interrata posta a Sud/Ovest dove sono presenti due finestre alte e la parete Sud/est anch'essa finestrata con due finestre alte.

Porzione della parete Nord/Ovest è parzialmente confinante con l'esterno e con la scala condominiale che conduce ai piani superiori.

L'ultima parete a Nord/Est confina in parte con l'altro garage anch'esso oggetto di procedura (Bene 9) e lì si trova l'apertura verso la rampa comune dove vi è l'accesso tramite porta basculante metallica.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,60m.

PARETI ESTERNE: Tutte e quattro le pareti esterne sono prive di isolamento termico.

PARETI INTERNE: Internamente i locali non sono rifiniti, in alcune pareti è assente lo strato di intonaco, i pochi

divisori interni sono realizzati in tavelle di laterizio non intonacati.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Il pavimento è a cemento di tipo industriale.

INFISSI ESTERNI: Le finestre sono in metallo vetro singolo.

La porta carrabile del garage è una basculante in lamiera.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono in legno.

SCALE E ASCENSORI: Non sono presenti scale all'interno dell'unità.

Collegate al garage è invece presente una scala per accedere ai locali soprastanti, salendo si arriva all'ingresso comune del piano primo, dove è dislocato il primo appartamento, mentre il secondo lo si trova salendo ancora di un piano.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico e idrico.

L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia e presenta una limitata distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

L'impianto idrico per i locali lavanderia e wc presente, è realizzato sottotraccia ed è allacciato all'acquedotto comunale. Nella zona lavanderia sono collocate macchine termiche non tutte funzionanti, si rinviene anche la caldaia che regola l'impianto di riscaldamento e l'acqua calda dell'appartamento al piano primo.

Impianto di condizionamento/video-sorveglianza: Assenti.

Posto auto: Trattasi di autorimessa.

Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni ma non è attiva una gestione condominiale.

Il bene 9 è un'autorimessa situata al piano terra di un fabbricato di tre piani fuori terra a destinazione residenziale. Il bene è accessibile tramite una rampa comune posta sul fronte principale della proprietà.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà, è costituito da una struttura in muratura portante e solai di piano e copertura in latero-cemento. Il garage è un locale unico.

AUTORIMESSA L'autorimessa si presenta in discrete condizioni e con le seguenti caratteristiche:

Sono presenti due pareti esterne che sono quella interrata posta a Sud/Est cieca e la parete Nord/Est finestrata con due finestre alte. A Sud/Ovest confina con l'altra autorimessa (sub 3 Bene 8). Nell'ultima parete a Nord/Ovest c'è l'ingresso tramite basculante metallica verso la rampa comune.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,70m.

PARETI ESTERNE: Tutte e quattro le pareti sono prive di isolamento termico.

PARETI INTERNE: Internamente il locale non è rifinito, nelle pareti rivolte verso l'esterno è assente lo strato di intonaco, le due pareti esterne non intonacate sono realizzate in blocchi di cemento.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: Il pavimento è a cemento di tipo industriale.

INFISSI ESTERNI: Le finestre sono in metallo vetro singolo.

La porta carrabile del garage è una basculante in lamiera.

INFISSI INTERNI: Assenti.

IMPIANTI: Non sono presenti impianti di nessun tipo.

Posto auto: Trattasi di autorimessa.

Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni ma non è attiva una gestione condominiale.

Quanto al **bene 10**, esso è costituito da una singola unità immobiliare a destinazione residenziale.

Si tratta di un appartamento distribuito su un unico livello situato al piano primo di un edificio di tre piani, due fuori terra e un piano terra/seminterrato. Intorno al fabbricato vi è una corte comune.

L'abitazione non ha pertinenze. L'immobile ha ingresso da Via Collepaganello, dal cancello pedonale, posto lateralmente a quello carrabile si arriva ad un'area comune. Da lì, una piccola scala conduce all'atrio condominiale, dal quale si accede tramite porta interna all'appartamento stesso. Sempre dallo stesso ingresso, mediante una scala, si può salire all'unità immobiliare (Bene 11) del piano secondo o scendere all'autorimessa al piano terra/seminterrato (Bene 8). La zona è periferica.

Il bene 10 è costituito da un'unità immobiliare residenziale con ingresso da disimpegno comune.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà, è costituito da una struttura portante in muratura, solai di piano e copertura in latero-cemento.

APPARTAMENTO L'appartamento si presenta in buone condizioni e con le seguenti caratteristiche.

L'unità immobiliare è quadriesposta, tutte le pareti esterne risultano essere finestrate con finestre o porte-finestre.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,94 m.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne sono rifinite intonacate, manca lo strato di tinteggiatura.

Le facciate si presentano in un discreto stato di conservazione.

Le pareti esterne sono in muratura senza isolante termico.

PARETI INTERNE: Sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con tinte chiare, nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in parquet nella zona giorno, in cucina ci sono piastrelle di ceramica, nella zona notte, disimpegno e camere risultano in parquet, mentre nei servizi ci sono le piastrelle di ceramica.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte-finestra in legno di colore douglas con vetri doppi e serrandine di colore chiaro.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di legno colore bianco, come anche il lato interno del portone

d'accesso.

SCALE: E' presente la scala comune interna al fabbricato, posta nello spigolo Nord, necessaria per l'accesso alla proprietà. Non è invece presente l'ascensore.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e del gas.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una buona distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia ed è allacciato all'acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e caldaia termica a metano è posizionata nel locale tecnico/lavanderia dell'autorimessa al piano terra (sub 3 Bene 8).

L'impianto del gas alimenta la caldaia e la cucina.

Impianto di condizionamento/video-sorveglianza Assenti.

Posto auto: Vedi Beni n°8 e N°9.

Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni e non è attiva una gestione condominiale.

L'immobile sopra descritto fa parte di un fabbricato con 2 unità immobiliari e 2 autorimesse al piano terra.

Il bene 11 oggetto di stima è costituito da una singola unità immobiliare a destinazione residenziale.

Si tratta di un appartamento distribuito su un unico livello situato al piano secondo di un edificio di tre piani, due fuori terra e un piano terra/seminterrato. Intorno al fabbricato vi è una corte comune.

L'abitazione non ha pertinenze.

L'immobile ha ingresso da Via Collepaganello, dal cancello pedonale, posto lateralmente a quello carrabile si arriva ad un'area comune. Da lì, una piccola scala conduce all'atrio condominiale, salendo la scala si arriva all'appartamento stesso. Sempre dallo stesso ingresso si accede all'appartamento del piano primo (sub 1 – Bene 10) e scendendo le scale all'autorimessa al piano terra (Bene 8).

La zona è periferica.

L'immobile sopra descritto fa parte di un fabbricato con 2 unità immobiliari e 2 autorimesse al piano terra/seminterrato.

Ha un ingresso da disimpegno comune.

L'edificio, in cui è inserita la proprietà, è costituito da una struttura portante in muratura, solai di piano e copertura in latero-cemento.

APPARTAMENTO L'appartamento si presenta in discrete condizioni e con le seguenti caratteristiche.

ESPOSIZIONE: L'unità immobiliare è quadriesposta, tutte le pareti esterne risultano essere finestrate con finestre o porte-finestre.

ALTEZZA INTERNA UTILE: L'altezza interna dei locali è di 2,98 m.

PARETI ESTERNE: Le facciate esterne sono rifinite intonacate, manca lo strato di tinteggiatura.

Le facciate si presentano in un discreto stato di conservazione.

Le pareti esterne sono in muratura senza isolante termico.

PARETI INTERNE: Sono rifinite ad intonaco e tinteggiate con tinte chiare, nel bagno e nella cucina sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

PAVIMENTAZIONE INTERNA: I pavimenti sono in graniglia, mentre nei servizi ci sono le piastrelle di ceramica.

INFISSI ESTERNI: Sono presenti finestre e porte-finestra in legno di colore douglas con vetri singoli e serrandine di colore chiaro.

INFISSI INTERNI: Le porte interne sono di legno colore douglas naturale, come anche il portone d'accesso interno.

SCALE E ASCENSORI: L'appartamento si sviluppa in un unico piano e non sono presenti scale all'interno dello stesso.

E' presente la scala comune interna al fabbricato, posta nello spigolo Nord, necessaria per l'accesso alla proprietà. Non è invece presente l'ascensore.

IMPIANTI: Sono presenti gli impianti elettrico, idrico e del gas.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia e presenta una normale distribuzione dei punti luce, delle prese e degli interruttori.

L'impianto idrico è realizzato sottotraccia ed è allacciato all'acquedotto comunale.

L'impianto di riscaldamento è con radiatori in alluminio e caldaia termica a metano è posizionata nella cucina.

L'impianto del gas alimenta la caldaia e la cucina.

Impianto di condizionamento/video-sorveglianza Assenti.

Terreno esclusivo: Assente.

Posto auto: Vedi Beni n°8 e N°9.

Soffitta: Assente

Sono presenti parti condominiali descritte nel capitolo precedente relativo alle parti comuni ma non è attiva una gestione condominiale.

DATI CATASTALI

I beni sono tutti censiti nel NCT e NCEU del Comune di Fabriano.

Bene n.6:

Fg 154 Part. 688 – Classe 4 Superf. 465 mq, Reddito dom. € 0,48 – Reddito agrario € 0,6;

Bene n.7:

Fg 155 – Part. 490 Classe 4 Superf. 554 mq – Reddito dom. € 1,00 – Reddito agrario € 0,86

Bene n.8:

Fg 154 Part. 701 Sub 3 Cat. C/6 Classe 3 – Consist 103 – Superf. 113 mq – Rendita € 212,78 Piano T;

Bene n.9:

Fg 154 – Part. 701 Sub 4 Cat. C/6, Classe 3, Consist.39, Superf. 46 mq, Rendita € 80,57 Piano T;

Bene n.10:

Fg 154 Part 701 Sub 1 – Cat A/2 – Classe 5, Consist 6,5 – Superf. 126 mq, Rendita € 419,62 Piano 1.

Bene n.11:

Fg 154 – Part. 701 – sub 2 – Cat A/2 – Classe 5 – Consist. 6,5 – Superf. 125 mq, Rendita € 419,62 Piano 2.

CONFINI

Il bene 6 confina:

a Nord con la particella 1466 dello stesso foglio 154 che risulta essere della stessa proprietà e descritta in perizia come bene 7; ad Ovest con la particella 336 dello stesso foglio 154; ad Est la particella 701 dello stesso foglio 154 che risulta essere della stessa proprietà e descritta negli altri beni del Lotto 3.

Il bene 7 confina:

a Nord con la particella 1037 dello stesso foglio 154; a Sud con le particelle 688 e 701 della stessa proprietà e stesso foglio e descritte in perizia rispettivamente con il Bene 6 e descritta negli altri beni del Lotto 3; ad Ovest la particella 336 dello stesso foglio 154; ad Est Via Collepaganello.

Il bene 8 confina:

a Nord, a Sud e a Ovest con la corte comune a tutti i sub della particella 701; ad Est con la rampa carrabile/area di manovra di accesso al lotto e con il Garage descritto in perizia con il Bene 9.

Al piano superiore confina con il Bene 10 (appartamento piano primo).

Il bene 9 confina:

a Nord ed ad Est con la corte comune a tutti i sub della particella 701; a Sud con l'altro garage (Bene 8);

ad Ovest con la rampa carrabile/area di manovra di accesso al lotto. Sopra il bene si trova la terrazza del Foglio 154 Particella 701 sub 2 denominato Bene 10 in perizia.

Il bene 10 confina:

a Nord, con il vano scale comune, le restanti parti risultano esterne e confinano con la corte comune e tutti i sub.

Al piano di sotto si ha il garage (sub 3 - Bene 8), mentre al piano di sopra c'è l'altra unità residenziale oggetto di esecuzione (sub 1 - Bene 10).

Il bene 11 confina:

a Nord, con il vano scale comune, le restanti parti risultano esterne e confinano con la corte comune e tutti i sub.

Al piano di sotto si ha l'altra unità residenziale oggetto di esecuzione (sub 1 - Bene 10)

CORRISPONDENZA CATASTALE

In ordine ai beni nn. 6, 7, 9 e 11: sussiste la corrispondenza catastale.

Quanto al bene n.8: Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'agenzia del Territorio di Ancona si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultante agli atti risalente al 02/11/1984.

Si riscontra la non rappresentazione dell'apertura che conduce al sottoscala, inoltre il divisorio che divide il WC dal locale Cisterna Gasolio risulta in posizione differente.

Sono inoltre presenti lievi difformità risultanti dal rilievo aggiornato rispetto agli errori grafici di rappresentazione che risultano in planimetria.

Dovrà pertanto essere presentata al catasto l'aggiornamento della planimetria con le aggiunte/modifiche sopra descritte.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stati valutati dall'esperto estimatore, che ha redatto la perizia di stima, in 400,00 Euro.

In ordine al bene n.10:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dai controlli effettuati presso l'agenzia del Territorio di Ancona si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale risultante agli atti risalente al 02/11/1984.

Si riscontrano le seguenti differenze:

- l'ingresso della camera 1;

- la parete che divide la cucina dal soggiorno.

Sono inoltre presenti lievi difformità risultanti dal rilievo aggiornato rispetto agli errori grafici di rappresentazione che risultano in planimetria.

Dovrà pertanto essere presentata al catasto l'aggiornamento della planimetria con le aggiunte/modifiche sopra descritte.

I costi per la regolarizzazione catastale sono stati valutati dall'esperto stimatore in 400,00 Euro.

PARTI COMUNI

In ordine ai **beni nn.6 e 7** non vi sono parti comuni.

Bene 8: L'autorimessa è inserita all'interno di un fabbricato dove sono presenti due abitazioni ed un'altra autorimessa. Le parti comuni, oltre al tetto, alle facciate e ai muri portanti, consistono nell'ingresso comune, nella scala che conduce ai vari piani e alla corte che circonda il fabbricato.

Bene 9: L'autorimessa è inserita all'interno di un fabbricato dove sono presenti due abitazioni ed un'altra autorimessa. Le parti comuni, oltre al tetto che risulta terrazza dell'appartamento al piano primo (sub 1 Bene 10), alla parete che lo separa dall'altra autorimessa risulta la corte esterna che circonda il fabbricato.

Bene 10: L'unità immobiliare residenziale è inserita all'interno di un fabbricato dove sono presenti un'altra abitazione al piano secondo, e due autorimesse al piano terra/seminterrato.

Le parti comuni, oltre al tetto, alle facciate e ai muri portanti, consistono nell'ingresso comune, nella scala che conduce ai vari piani e alla corte che circonda il fabbricato.

Bene 11: L'unità immobiliare residenziale è inserita all'interno di un fabbricato dove sono presenti un'altra abitazione al piano primo, e due autorimesse al piano terra/seminterrato.

STATO DI CONSERVAZIONE

Bene 6:

Il terreno è libero da sovrastrutture. Si rinvencono delle gabbie per gli animali da cortile in disuso, il terreno è delimitato su tre lati, mentre rimane in continuità verso la Corte del Fabbricato identificato al Foglio 154 Particella 701 facente parte sempre del Lotto 3.

Bene 7:

Il terreno è libero da sovrastrutture.

Nella maggior parte del terreno risulta attiva la coltivazione a foraggio.

Bene 8:

Il bene oggetto di stima si trova in un edificio isolato edificato alla fine degli anni '60.

Ha una struttura portante in muratura.

L'autorimessa risulta in un discreto stato conservativo.

Bene 9:

Il bene oggetto di stima si trova in un edificio isolato edificato alla fine degli anni '60.

Ha una struttura portante in muratura.

L'autorimessa risulta in un discreto stato conservativo.

Bene 10:

Il bene oggetto di stima si trova in un edificio isolato edificato alla fine degli anni '60.

Ha una struttura portante in muratura.

L'unità immobiliare residenziale risulta in buono stato conservativo.

Bene 11:

Il bene oggetto di stima si trova in un edificio isolato edificato alla fine degli anni '60.

Ha una struttura portante in muratura.

L'unità immobiliare residenziale risulta in discreto stato conservativo.

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 6

Il bene 6 -Fg. 154 Particella 688- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n.

3267 regolamentato dall'art. 7.

Per il Bene 6 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 6 - CDU)

BENE N° 7

Il bene 7 -Fg. 154 Particella 1466- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 regolamentato dall'art. 7. Per il Bene 7 è stato rilasciato il Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi allegato 6 - CDU)

BENE N° 8

Il bene 8 -Fg. 154 Particella 701 sub 3- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 regolamentato dall'art. 7.

BENE N° 9

Il bene 9 -Fg. 154 Particella 701 sub 4 - è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n.

3267 regolamentato dall'art. 7.

BENE N° 10

Il bene 10 -Fg. 154 Particella 701 sub 1- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 regolamentato dall'art. 7.

BENE N° 11

Il bene 11 -Fg. 154 Particella 701 sub 2- è situato nel territorio classificato nel vigente strumento urbanistico P.R.G. del Comune di Fabriano in adeguamento all'ultimo P.P.A.R., come "ZONA RESIDENZIALE SEMIESTENSIVA DI TIPO "B" - B3S2" regolamentata dall'ART. N. 16.4 delle N.T.A. del suddetto P.R.G. (vedi allegato 4 - Doc. Urbanistica).

Il Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Ancona (deliberazione del C.P. n. 117 del 28/07/2003) pone il Vincolo della Continuità naturalistica, nell'Ambito Territoriale Omogeneo "G".

Il bene sottostà al Vincolo Idrogeologico dettato dal REGIO DECRETO-LEGGE 30 dicembre 1923, n. 3267 regolamentato dall'art. 7.

REGOLARITA' EDILIZIA

Bene 6:

Si riscontra la regolarità edilizia in quanto trattasi di un terreno edificabile libero non ancora edificato.

Bene 7:

L'area si presenta libera e priva di manufatti.

Non si riscontrano difformità ed esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi (terreno libero da costruzioni)

e la

destinazione urbanistica del bene.

Bene 8:

Il bene mostra delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione di cambio d'uso consegnata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano riguardante il Bene 10.

Quali:

- la dividente tra ripostiglio e wc;
- dal garage si può accedere tramite un'apertura non indicata della tavola allegata alla Concessione al sottoscala.

Per regolarizzare la difformità sopra descritta è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria.

Nell'occasione, si potranno correggere le lievi difformità risultanti dal rilievo aggiornato rispetto agli errori grafici di rappresentazione che risultano in planimetria.

I costi necessari evidenziati nella perizia, a cui si rimanda sono i seguenti: Sanzione per sanatoria € 1.000/00 - Pratica edilizia in sanatoria 500,00 Euro.

Bene 9:

L'esperto estimatore ha richiesto informazioni in ordine alle pratiche edilizie, che hanno interessato l'appartamento oggetto di stima ma, al momento del deposito del proprio elaborato peritale non sono state rilasciate dal Comune di Fabriano (AN) informazioni.

Nonostante questo, nell'unica pratica edilizia rilasciata, riguardante il Bene 10 Concessione n. 14023 del 7 ottobre 1985 Prot. 14023 del 31 luglio 1985 Pratica N. 19 "Attività comportante trasformazione Urbanistica CAMBIO DESTINAZIONE D'USO": negli elaborati grafici compare anche il piano dei garage.

Facendo riferimento a quella rappresentazione, lo stato dei luoghi rappresentato a seguito del rilievo risulta conforme.

Bene 10:

L'immobile risulta agibile.

Dalla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie che hanno interessato l'appartamento oggetto di stima sono state rilasciate le seguenti informazioni:

- Concessione n. 14023 del 7 ottobre 1985 Prot. 14023 del 31 luglio 1985 Pratica N. 19 "Attività comportante trasformazione Urbanistica CAMBIO DESTINAZIONE D'USO";
- Abitabilità Reg. n. 2649 prot. n. 285 del 24 settembre 1986.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- il certificato energetico dell'immobile / APE che è stato redatto dal perito estimatore che ha indicato la classe G;

Il bene 10 oggetto di esecuzione mostra delle lievi difformità tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione di cambio d'uso.

Quali:

- la posizione/conformazione del divisorio che separa la cucina dal soggiorno, con la relativa posizione della porta;
- le porte dei vani della zona notte.

Nell'occasione, si potranno correggere le lievi difformità risultanti dal rilievo aggiornato rispetto agli errori grafici di rappresentazione che risultano in planimetria.

Per regolarizzare la difformità sopra descritta è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria.

I costi necessari stimanti dal perito sono i seguenti: sanzione per sanatoria € 1.000/00 - Pratica edilizia in sanatoria 500,00 Euro.

Bene n.11:

Dalla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie, effettuata dal perito estimatore, che hanno interessato l'appartamento oggetto di stima, al momento del deposito dell'elaborato peritale non sono state rilasciate dal Comune di Fabriano (AN) informazioni.

Nonostante questo, nell'unica pratica edilizia rilasciata, riguardante il Bene 10 Concessione n. 14023 del 7 ottobre 1985 Prot. 14023 del 31 luglio 1985 Pratica N. 19 "Attività comportante trasformazione Urbanistica CAMBIO DESTINAZIONE D'USO"; negli elaborati grafici compare anche il piano secondo.

Facendo riferimento a quella rappresentazione, lo stato dei luoghi rappresentato a seguito del rilievo risulta conforme.

L'appartamento è classificato in classe G Ape.

STATO DI OCCUPAZIONE

I beni 6 e 7 sono liberi.

I beni 8, 9, 10 e 11 risultano utilizzati dall'esecutato e dal suo coniuge.

FORMALITA'

Sui beni nn. 6 e 7 insistono i seguenti gravami:

- . iscrizione del 23.03.205 RP 650 – RG 3923 ipoteca giudiziale;
- . iscrizione del 21.04.2025 RP 917- RG 5505 ipoteca giudiziale;
- . trascrizione del 23.01.2024 RP 918 – RG 1292 verbale pignoramento immobiliare;
- . trascrizione del 06.11.2024 RP 17032 – RG 23884 domanda giudiziale – ordinanza endoese cutiva ex art. 600 c.p.c

Sui beni n. 8,9,10 e 11 insistono le medesime formalità con l’aggiunta della iscrizione del 14.01.2020 RP 50 – RG 517 ipoteca conc. Amministrativa/concessione.

Il tutto come meglio consultabile nella perizia agli atti cui si rimanda.

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

Prezzo base: € 257.797/00 (Euro duecentocinquantasettemilasettecentonovantasette/00 come arrotondato da Euro 257.797/30);

Offerta minima: € 193.348/00 (Euro centonovantatremilatrecentoquarantotto/00 come arrotondato da Euro 103.347,75) e pari al 75% del prezzo base.;

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000/00 (Euro tremila/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.

Si precisa che la perizia ha stimato la quota di ½ degli immobili giacché il pignoramento ha colpito tale misura ma i beni vengono venduti per l’intero, trattandosi di divisione endoese cutiva; pertanto, tutti i valori indicati dall’esperto stimatore sono stati moltiplicati, dal delegato alla vendita, per 2 e così sono stati esposti nel presente avviso di vendita come prezzi base, riguardando, come sopra detto, l’intera quota di 1/1 dei beni staggiti.

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 29/10/2025, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

L'OFFERTA D'ACQUISTO E' IRREVOCABILE E DEVE CONTENERE:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di

ASTE GIUDIZIARIE

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 e, nel caso di soggetto straniero, non comunitario, oltre ai documenti suddetti, copia del permesso di soggiorno, ovvero indicazione del Trattato internazionale tra lo Stato italiano e quello di appartenenza che legittimi l'acquisto di beni nel territorio italiano, ovvero se sussista la c.d. "condizione di reciprocità" tra lo Stato di appartenenza e lo Stato italiano;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese), aggiornato all'attualità, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se l'offerta è formulata da "procuratore legale" (non per persona da nominare) ex art. 571 c.p.c. copia anche per immagine della procura speciale rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta (in mancanza la aggiudicazione avverrà in proprio);
- la dichiarazione espressa di aver preso visione della perizia di stima e dei documenti di vendita pubblicati;

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

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

L'indirizzo di posta elettronica certificata o il domicilio digitale speciale oppure l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica indicati nell'offerta saranno utilizzati dal professionista delegato per effettuare tutte le comunicazioni alla parte aggiudicataria.

VERSAMENTO CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per**

cento (10%) del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura di Divisione endoexecutiva n. **5677/2024** R.E al seguente **IBAN:IT93H0103002600000001765558**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale “Proc. Divisione endoexecutiva n. 5677/2024 R.E VERSAMENTO CAUZIONE”, con indicazione del lotto o dei lotti per i quali si intende partecipare alla vendita - dovrà essere effettuato in modo tale che l’accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l’udienza di vendita telematica.

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

Nessuna responsabilità potrà essere addebitata agli organi della procedura per la mancata visibilità dei bonifici istantanei effettuati oltre l’orario utile per la loro lavorazione da parte della Banca ricevente e per la conseguente dichiarazione di inammissibilità dell’offerta. Nel caso di bonifico estero in modalità “OUR”, lo stesso andrà inoltrato all’istituto con la clausola “senza spese per il beneficiario”; in difetto le commissioni saranno automaticamente decurtate dall’importo versato da parte della banca ricevente; se la cauzione così decurtata non dovesse essere congrua rispetto a quanto previsto nell’avviso, sarà motivo di esclusione dell’offerta.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite carta di credito o bonifico bancario, accedendo all’area “Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati”, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l’inammissibilità dell’offerta (salvo l’avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell’offerta generato tramite il modulo web ministeriale.

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

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 saranno effettuati 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 abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara.

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.

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

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

DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

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

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**Procedura Divisione endoesecutiva n. 5677/2024 RE**"; 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile e quelle relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi relativi all'esecuzione per quanto previsto, oltre I.V.A. se dovuta, sono a carico dell'aggiudicatario. Si rende noto che l'aggiudicatario ha facoltà di esonerare il custode dall'attuazione dell'ordine di liberazione già emesso prima dell'aggiudicazione

con dichiarazione da far pervenire a mezzo mail e/o pec al custode in tempo utile; avvenuta l'aggiudicazione, l'ordine di liberazione, per il caso contemplato dall'art 560 terzo comma cpc, sarà emesso ed attuato a cura del custode a spese della procedura- salvo espresso esonero dell'aggiudicatario- da far pervenire al custode entro il termine previsto per il saldo prezzo.

In caso di esonero, l'ingiunzione di rilascio contenuta nel decreto di trasferimento, potrà essere eseguita esclusivamente nelle forme di cui all'art. 605 c.p.c. a cura e spese dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Il GE dispone che, laddove richiesto dall'aggiudicatario, il custode provveda allo smaltimento o distruzione di beni mobili relitti, previa autorizzazione del GE, nel solo caso in cui i costi siano superiori ad euro 5.000,00 (stimati dal custode a mezzo acquisizione di almeno due preventivi). Al di sotto di detto importo l'onere rimarrà a carico dell'aggiudicatario.

Le eventuali spese dell'amministrazione condominiale dell'anno in corso e dell'anno precedente la vendita non pagate dal debitore sono a carico dell'aggiudicatario ex art. 63 disp. att. c.c.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il sottoscritto Avv. Lorenza Scaravelli domiciliato presso il proprio studio sito ad Ancona in via Marsala n.13 Tel.3939573940 – Mail: avvlorenzascaravelli@gmail.com e mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di compilazione e deposito dell'offerta e durante la partecipazione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie InLinea S.p.A./Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti:

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it e Subito.it;
- campagna pubblicitaria "Social Media Marketing" tramite i Social Media (Facebook ed Instagram), comprensiva della pubblicazione di un annuncio di vendita su una pagina dedicata alle vendite del Tribunale.

Ancona li, 21/07/2025

Il Professionista Delegato

Avv. Lorenza Scaravelli