

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

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

**AVVISA**

che il giorno **15/01/2026 a partire dalle ore 09,45** si procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona del diritto di piena proprietà per i lotti nn. 1,2,4,5,6,7,8,9 tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), meglio descritti in ogni 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 ostative che giustifichino la liberazione anticipata del cespite pignorato.

Nelle ipotesi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dai familiari con lui conviventi, A richiesta dell'aggiudicatario, l'ordine di liberazione può essere attuato dal custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 c.p.c. e seguenti; il giudice può autorizzarlo ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'articolo 68; dopo la notifica o la comunicazione del decreto di trasferimento, il custode, su istanza dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, provvede all'attuazione del provvedimento di cui all'articolo 586, secondo comma c.p.c., decorsi sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza.

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

**LOTTO 1**

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

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

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

Confini: su tutti i lati con proprietà della ditta eseguita e ad ovest con scala comune.

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

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle. Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e

le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Modeste difformità interne rilevate nella planimetria catastale che (come da perizia in atti) sono irrilevanti e non necessitano di aggiornamento della medesima.

Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa. Vi sono macchie di muffa in corrispondenza della parete di attacco del un canale di esalazione fumi della cucina.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010 Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata.

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

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

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

Confini: a ovest con scala comune e nord con (omissis).

L'immobile gode di diritto degli spazi, scale ed anditi comuni alle altre unità immobiliari facenti parte dell'edificio e distinti al catasto al Foglio 24 mappale n.773 sub.1 (bene comune

non censibile) nonché, di fatto ed in comune con gli altri proprietari della stessa palazzina, delle particelle Foglio 24 mappale n.857 sub.13 e sub.12 (beni comuni non censibili).

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

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

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

Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000 del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010. Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata.

### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli od oneri condominiali**

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

#### **Patti**

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

#### **Formalità**

-ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;  
-ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477  
(formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);  
-verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 1: € 34.278,00= (Euro trentaquattromiladuecentosettantotto,00=),**

**Offerta minima: € 25.709,00= (Euro venticinquemilasettecentonove,00=),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 =**

**INIZIO GARA:15/01/2026 ore 09,45**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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



\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

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

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

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

Confini: su tutti i lati con proprietà della ditta esecutata e ad est con scala comune.

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

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

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

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente. Modeste difformità interne rilevate nella planimetria catastale che (come da perizia in atti) sono irrilevanti e non necessitano di aggiornamento della medesima.

Immobile in perfetto stato conservativo come a nuovo; tinteggiature esterne ed infissi esterni in legno che sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Si rilevano alcune scrostature di intonaco nella faccia interna dei parapetti della terrazza parte bassa.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000 del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010. Certificato di Agibilità n. 90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata.

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

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

Confini: a est con scala comune ed a nord con (omissis).

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

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici:  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture

commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

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

Garage in perfetto stato conservativo come a nuovo; le tinteggiature sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione. Risulta gravemente danneggiata la porta interna di comunicazione con il vano scala comune.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Permesso di Costruire n.42300 del 23-02-2005 P.d.C. in rinnovo n.46000 del 14-11-2008 P.d.C. in sanatoria n.15510 del 31-05-2010 Certificato di Agibilità n.90 del 28/09/2010 pratica n.9721561 Comune di Fabriano Servizio Edilizia Privata.

#### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

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

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

#### **Patti**

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



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

### **Formalità**

- ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;
- ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477 (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 2: € 35.042,00= (Euro trentacinquemilaquarantadue,00)**

**Offerta minima: € 26.282,00= (Euro ventiseimiladuecentoottantadue,00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 10,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 4**

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

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

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

Confini a ovest con (omissis) e (omissis) altri lati con proprietà della ditta eseguita.

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

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

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

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale allegato in perizia.

Immobile ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni, gli intonaci esterni e le finestre; gli infissi esterni in legno sono in stato di vetustà compatibile con l'epoca di ultimazione della costruzione; manca la tinteggiatura esterna; mancano i divisori interni, tutte le rifiniture interne e tutti gli impianti. La scala di accesso che va dal piano terra al piano 1° è sprovvista di transenna e mancorrente in luogo del quale è stata realizzata una transenna in legno come opera provvisoria di messa in sicurezza. Il terrazzo lato nord risulta sprovvisto di transenna di protezione per cui risulta pericoloso accedervi. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile. Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009.

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

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

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

Confini: a sud con la particella Fog.850 sub.1 (bene comune non censibile) a ovest con autorimessa Fog.850 sub.6 altri lati con la ditta eseguita.

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

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d –

C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL_{min.} = 600$  mq.  $H_{max} = 6.50$  ml. misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione

edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale allegato in perizia.

Garage in buono stato conservativo ma mancante di una parete divisoria che lo individua e del serramento di chiusura. In copertura dell'edificio si rilevano alcuni coppi spostati dal vento.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009.

### **Stato di occupazione**

Gli immobili risultano liberi.

### **Vincoli od oneri condominiali**

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

### **Patti**

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

### **Formalità**

-ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;  
-ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477  
(formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);

-verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 4: € 16.932,00= (Euro sedicimilanovecentotrentadue,00)**

**Offerta minima: € 12.699,00= (Euro dodicimilaseicentonovantanove,00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 10,15**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 5**

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

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

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

Confini: a est con (omissis) e (omissis) sui restanti lati con proprietà della ditta esecutata.

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

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max.} = 6.50 \text{ ml.}$  misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente



ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale allegata in perizia.

Garage in buono stato conservativo completo di serramenti ed intonaci interni.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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 non risulta agibile. Palazzina A - Permesso di Costruire n.23923 del 21-12-2005 , P.d.C. 1^ variante n.8562 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.17985 del 09-06-2008 , P.d.C. 3^ variante n.585 del 25-02-2009 , DIA prot.55239 del 04-12-2009.

#### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

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

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

#### **Patti**

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

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

#### **Formalità**

- ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;
- ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477 (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 5: € 8.136,00= (Euro ottomilacentotrentasei,00 ),**

**Offerta minima: € 6.102,00= (Euro seimilacentodue,00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 10,30**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

#### **LOTTO 6**

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

Intero fabbricato in corso di costruzione.

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

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

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

Confini: stessa proprietà su tutti i lati.

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

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

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

La planimetria catastale non è disponibile in quanto l'immobile risulta in corso di costruzione; l'immobile è individuato mediante l'elaborato planimetrico catastale allegato in perizia che è stato redatto dal CTU per la procedura. In conseguenza dell'accatastamento è stata soppressa la particella n.759 e si è generata la nuova particella n.873.

Fabbricato quasi completamente ultimato per quanto concerne i tamponamenti esterni ed il manto di copertura, mancano tutte le restanti opere ed impianti; stato di manutenzione carente.

La procedura ha provveduto a sgombrare di macerie e detriti il piano sottostrada ed a far apporre un cancello provvisorio in legno per motivi di sicurezza.

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. 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. Palazzina B - Permesso di Costruire n.23919 del 21-12-2005 , P.d.C.

1^ variante n.8580 del 29-03-2007 , P.d.C. 2^ variante n.18036 del 01-07-2008 , P.d.C. 3^ variante n.30986 del 28-07-2009 , DIA prot.0040636 del 13-08-2010.

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

Terreno edificabile residuo di lottizzazione (trattasi di un insieme in corpo unico di 3 appezzamenti di terreno edificabile più n.1 area urbana per complessivi 2943mq catastali sfruttabili per nuova edificazione all'incirca al 50%).

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

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

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

Confini: stessa proprietà e via pubblica su tutti i lati.

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

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

residenze in termini igienico ambientali. Per i terreni si confronti certificato di destinazione urbanistica (allegato in perizia).

I terreni distinti al catasto terreni sono invasi da copiosa vegetazione spontanea ed interessati da alcuni depositi di detriti di costruzione.

### **Stato di occupazione**

L'immobile risulta libero.

### **Vincoli od oneri condominiali**

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

### **Patti**

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

### **Formalità**

- ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;
- ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477 (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 6: € 55.989,00= (Euro cinquantacinquemilanovecentottantanove,00),**



**Offerta minima: € 41.992,00= (Euro quarantunomilanovecentonovantadue,00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.**

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 10,45**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

### **LOTTO 7**

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

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

Confini: a nord con via pubblica e proprietà (omissis) e (omissis) a est con proprietà (omissis) e (omissis) a sud con la ditta eseguita.

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

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

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

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici : IF = SP / SL = 0.30 con un massimo di 1000 mc IK = SC / SL = 0.30 oltre a 0.05 per porticati a piano terra SL min. = 600 mq. H max = 6.50 ml. misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 - ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture

commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

### **Stato di occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

### **Vincoli od oneri condominiali**

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

### **Patti**

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

### **Formalità**

- ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;
- ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477 (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 7: € 249,00= (Euro duecentoquarantanove,00),**

**Offerta minima: € 187,00= (Euro centoottantasette,00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 11,00**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 8**

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

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

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

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

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

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

Confini: a nord con via pubblica e proprietà (omissis) a ovest con proprietà (omissis) a sud con la ditta eseguita ad est con (omissis).

Destinazione urbanistica: Comune di Fabriano Zona Residenziale Estensiva di cui all'ART. 17 delle n.t.a. ART. 17.5 – ZONE RESIDENZIALI ESTENSIVE DI TIPO “B” e “C” – B4d – C4d Si applicano i seguenti indici :  $IF = SP / SL = 0.30$  con un massimo di 1000 mc  $IK = SC / SL = 0.30$  oltre a 0.05 per porticati a piano terra  $SL \text{ min.} = 600 \text{ mq.}$   $H \text{ max} = 6.50 \text{ ml.}$

misurata a valle Per la destinazione d'uso valgono le norme dell'ART. 9 – ZONE RESIDENZIALI: Nelle zone residenziali la destinazione dei fabbricati sarà prevalentemente ad uso di abitativo, mentre sono vietate le destinazioni d'uso incompatibili dal punto di vista igienico ed ambientale con la residenza: sono in particolare vietate le destinazioni industriali e le destinazioni artigianali, che siano incompatibili con la residenza . Per le strutture commerciali valgono le norme di settore Nelle zone residenziali delle frazioni ( ad esclusione di Albacina, Marischio e Melano) possono insediarsi per una superficie massima di 200 mq. attività produttive, che dal punto di vista igienico ed ambientale siano compatibili con la residenza.. Fermo restando il potere di intervento del Sindaco in materia di tutela della salute e della pubblica incolumità, in tutti gli edifici o porzioni di essi destinati ad attività non compatibili con quelle prevista dalla presente normativa possono essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativa e ristrutturazione edilizia limitatamente a quanto necessario per ridurre gli effetti negativi prodotti sulle residenze in termini igienico ambientali.

#### **Occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

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

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

#### **Patti**

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

#### **Formalità**

-ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;

-ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477  
(formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 -  
Reg. part. 6074);

-verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg.  
part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 8: € 231,00= (Euro duecentotrentuno,00),**

**Offerta minima: € 174,00= (Euro centosettantaquattro,00),** pari al 75% del prezzo base  
arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 11,15**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

## **LOTTO 9**

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

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

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

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

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

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

Confini: a nord con via pubblica a ovest con proprietà (omissis) a sud ed a est con la ditta  
esecutata (omissis).



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

#### **Stato di occupazione**

Occupato da terzi senza titolo.

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

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

#### **Patti**

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

dovranno essere specificamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art.1341 del codice civile.

### **Formalità**

- ipoteca volontaria iscritta a Ancona il 15/11/2004 Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074;
- ipoteca in rinnovazione iscritta ad Ancona il 8/11/2024, Reg. gen. 24138 - Reg. part. 3477 (formalità di riferimento: ipoteca volontaria iscritta ad Ancona il 15/11/2004, Reg. gen. 26075 - Reg. part. 6074);
- verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Ancona il 29/01/2021 Reg. gen. 1858 - Reg. part. 1224.

Le formalità sono tutte cancellabili con oneri a carico dell'aggiudicatario.

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

**Prezzo base lotto 9: € 885,00= (Euro ottocentoottantacinque,00)**

**Offerta minima: € 664,00= (Euro seicentosessantaquattro,00),** pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

**Cauzione:** pari al 10% del prezzo offerto.

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00=**

**INIZIO GARA: 15/01/2026 ore 11,30**

**TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTE: 14/01/2026 ore 12,00**

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

\*\*\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 14/01/2026 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

della Giustizia.

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

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

**L'OFFERTA D'ACQUISTO 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 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 d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che

sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

**Il bonifico, con causale "*Proc. Esecutiva n. 16\_2021 R.G.E., lotto n. \_\_, versamento cauzione*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**



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

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

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa

che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 15/01/2026 al 22/01/2026, 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 e iva se dovuta, unitamente alla quota di

compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il Professionista delegato rimetterà gli atti al Giudice dell'esecuzione che con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa. Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 16/2021 Reg. Es."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

Ove il creditore procedente 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.

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

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

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando il gestore della vendita telematica Aste Giudiziarie Inlinea 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](mailto:assistenza@astetelematiche.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 sui siti internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e 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.

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

Ancona, li 14.10.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Gianluca Guidarelli