

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

Il sottoscritto **Avv. Gabriele Sartini** (c.f. SRTGRL84D30I608O), professionista delegato alla vendita nominato dall'Ill.mo Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 04.03.2025 nel procedimento esecutivo **n. 41/2024 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **19/03/2026 a partire dalle ore 10:15** procederà all'esperimento per la vendita in modalità asincrona dei lotti di seguito meglio specificati 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.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'Esperto, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma 5 e 40 comma 6 della Legge 47/1985 e di cui all'art. 46 quinto comma D.P.R. 380/2001. 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. 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. 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. 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, trascrizioni di pignoramenti e sequestri; tutte le spese relative al trasferimento 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., sono a carico 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.

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.

* * * * *

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

LOTTO 78 - Appartamento e posto auto (in perizia lotto 2.6)	3
LOTTO 81 - Negozio e box auto (in perizia lotto 2.9)	6
LOTTO 83 - Ufficio e box auto (in perizia lotto 2.11)	9
LOTTO 88 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.1)	12
LOTTO 89 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.2)	15
LOTTO 90 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.3)	18
LOTTO 48 (già lotti 48-51-52) – box e posti auto (in perizia lotti 1.48 -1.51-1.52)	21
LOTTO 53 (già lotti 53-54-55) – posti auto (in perizia lotti 1.53-1.54-1.55)	25
DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI IN VENDITA	28

LOTTO 78 - Appartamento e posto auto (in perizia lotto 2.6)

Descrizione

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n° 2, costituita da un appartamento posto al piano secondo – terzo (bene n. 119) oltre posto auto al piano interrato (bene n. 11) con ingresso da via XXV Aprile n°2/A.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 182, cat. A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 99 mq, rendita Euro 348,61, piano 2-3;
- subalterno 32, cat. C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie catastale 26 mq, rendita Euro 37,44, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, i beni comuni non censibili all'abitazione (sub 182) sono il subalterno 8 (vano scala, ascensore, locali tecnici e loggia di ingresso) e il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al posto auto (sub 32) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra). Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n.3 impianti fotovoltaici che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*

Si precisa che a servizio dell'intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“I millesimi di proprietà per il supercondominio dell'appartamento sono 9,53 e del posto auto risultano 0,40; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 657,00 per l'abitazione e € 91,50 per il posto auto”*. Al momento della redazione della perizia risultano *“quote condominiali arretrate che ammontano a € 53,86 per l'appartamento ed € 14,22 per il posto auto. ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”*.

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che *“Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello*

generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso".

Attestato di prestazione energetica

È presente agli atti l'attestato di prestazione energetica redatto dal c.t.u. per l'appartamento: classe D.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che "Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012;
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 05/09/2014;
- Comunicazione di Inizio Lavori per attività edilizia libera prot. n.3883 del 21/05/2014 – Installazione in copertura di n.3 impianti solari fotovoltaici e di n.18 impianti solari termici a servizio di unità immobiliari a destinazione residenziale.

La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune. A seguito di un attento sopralluogo durante il quale è stato eseguito il rilievo degli immobili, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune che hanno interessato gli immobili (rispettivamente DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 e DIA prot. n.9394 del 21/12/2007). Lo stato dei luoghi del posto auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata

in Comune che ha interessato gli immobili (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta occupato in forza di contratto di locazione agevolata stipulato in data 21.04.2022, decorrente dal 01.06.2022 e con scadenza 30.06.2039. Il canone di locazione mensile è pari ad € 278,18 oltre iva. Trattandosi di contratto ultranovennale, si precisa che non risulta eseguita la trascrizione ai sensi dell'art. 2923, comma 2 c.c.

Il posto auto risulta libero.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Convenzione con il Comune di Monte Roberto r.p. n.1839 del 25/02/2014 avente ad oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone sostenibile;
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

La Convenzione trascritta in data 25.02.2014, che non sarà oggetto di cancellazione nel decreto di trasferimento, prevede tra l'altro che *“gli alloggi, oggetto del programma, sono destinati alla locazione a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431 del 9 dicembre 1988 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Marche, per una durata di 25 anni ai sensi dell'art. 2. Comma 285, della L. 244 del 24 dicembre 2007. Il canone agevolato così determinato verrà aggiornato con cadenza e modalità previste per il canone concordato... le ditte si impegnano a locare gli alloggi... a coloro che sono in possesso dei requisiti vigenti per l'accesso all'edilizia agevolata e che si trovano in condizioni di disagio abitativo”.*

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

* * * * *

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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: 35.481,00 (trentacinquemilaquattrocentottantuno/00) euro.

Offerta minima: 26.611,00 (ventiseimilaseicentoundici/00) euro, pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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.

Descrizione

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n. 10/F-10/H-10/I, costituita da un negozio posto al piano terra (bene n. 147) oltre ad un box auto al piano interrato (bene n. 60) con ingresso da via Giovanni Paolo II n. 3.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 221, cat. C/1, classe 1, consistenza 183 mq, superficie catastale 194 mq, rendita Euro 2.608,52, piano T;
- subalterno 96, cat. C/6, classe 2, consistenza 60 mq, superficie catastale 63 mq, rendita Euro 105,36, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell’immobile è conforme alla planimetria catastale”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall’elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile al negozio (sub 221) sono il subalterno 13 (vano scala, ascensore e varco garage) e il sub 240 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 96) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra). Si segnala che in copertura dell’edificio A sono presenti n. 3 impianti fotovoltaici che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*

Si precisa che a servizio dell’intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“i millesimi di proprietà generale (supercondominio) del negozio sono 26,59 e del box auto sono 1,25; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l’anno 2025, ammontano a € 369,00 per il negozio e a € 300,00 per il box auto”*.

Al momento della redazione della perizia risultano *“spese arretrate per €375,00 per il negozio e di €91,66 per il garage. Ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull’ordine del*

giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie.”.

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che “Il negozio è al grezzo, non risultano ancora completati: parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne. Il box auto è in stato conservativo buono, tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso.”.

Attestato di prestazione energetica

Non presente agli atti trattandosi di fabbricato al grezzo, non ricompreso nell'obbligo di presentazione dell'A.P.E.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che “Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto I e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010);
- Attestazione di Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010 (subb. da 1 a 160, 231, 232, 233, 179, 188, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 201, 203, 216, 219, 224, 227, 236).

Per il negozio, in cui non risultano ancora completati parte degli impianti elettrico, idraulico e termico, la posa dei pavimenti e delle porte interne, non è stata presentata l'Agibilità. La Segnalazione Certificata per l'Agibilità potrà essere inoltrata una volta completate le opere mancanti.

Non è presente la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas del negozio in quanto non sono stati completati.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi del negozio, per quanto realizzato, e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (rispettivamente DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 e DIA prot. n.6455 del 02/09/2009), a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

Gli immobili risultano liberi.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

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

* * * * *

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: 43.875,00 (quarantatremilaottocentosettantacinque/00) euro.

Offerta minima: 32.907,00 (trentaduemilanovecentosette/00) euro, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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 83 - Ufficio e box auto (in perizia lotto 2.11)

Descrizione

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n. 10, costituita da un ufficio posto al piano primo (bene n. 149) oltre ad un box auto al piano interrato (bene n. 62) con ingresso da via Giovanni Paolo II n. 3.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 225, cat. A/10, classe U, consistenza 8 vani, rendita Euro 1.156,86, piano 1;
- subalterno 99, cat. C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 35 mq, rendita Euro 57,95, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell’immobile è conforme alla planimetria catastale”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall’elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni, il bene comune non censibile all’ufficio (sub 225) sono il subalterno 13 (vano scala, ascensore e varco garage) e il sub 240 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 99) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra). Si segnala che in copertura dell’edificio A sono presenti n. 3 impianti fotovoltaici che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*.

Si precisa che a servizio dell’intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“millesimi di proprietà generale (supercondominio) dell’ufficio sono 28,73 e del box auto sono 0,69; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l’anno 2025, ammontano a € 744,00 per l’ufficio e a € 166,50 per il box auto”*.

Al momento della redazione della perizia risultano *“risultano spese arretrate di € 50,98 per il garage.*

Ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”.

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che “L’ufficio è rifinito in ogni sua parte, completo di pavimentazione in grés, riscaldamento, infissi a doppio vetro e riscaldamento con ventilconvettori. Il box auto è in stato conservativo buono, tenuto conto dell’età e della destinazione d’uso. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l’aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell’intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell’articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso.”.

Attestato di prestazione energetica

Risulta agli l’attestato di prestazione energetica: classe D.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che “Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l’immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall’art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell’Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010);*
- Attestazione di Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010 (subb. da 1 a 160, 231, 232, 233, 179, 188, 192, 193, 194, 195, 196, 198, 201, 203, 216, 219, 224, 227, 236);*
- CILA n. 2220 del 28/09/2012 per opere di completamento, completa di SCA n. 3219 del 14/04/2017*

È presente la dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'ufficio. Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dell'ufficio e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune (rispettivamente CILA prot. n.2220 del 28/09/2012 e DIA prot. n.6455 del 02/09/2009), a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

L'ufficio risulta occupato in forza di contratto di locazione con sottoscritto in data 01.03.2017, decorrente dal 01.03.2017 e prossima scadenza in data 28.2.2029. Il canone di locazione mensile è pari a 650,00 euro oltre iva.

Il box auto risulta libero.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

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

* * * * *

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: 84.798,00 (ottantaquattromilasettecentonovantotto/00) euro.

Offerta minima: 63.599,00 (sessantatremilacinquecentonovantanove/00) euro, pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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 88 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.1)**Descrizione**

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n. 6, costituita da un appartamento posto al piano primo (bene n. 114) oltre ad un box auto al piano interrato (bene n. 29) con ingresso da via XXV Aprile n. 2/B.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 173, cat. A/2, classe 2, consistenza 3 vani, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 232,41, piano 1;
- subalterno 63, cat. C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 27 mq, rendita Euro 45,65, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni (allegato 4) i beni comuni non censibili all'abitazione (sub 173) sono il subalterno 9 (vano scala, ascensore, locali tecnici) ed il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 63) è il subalterno 5 (rampa di accesso, spazio di manovra, scala di emergenza, locali tecnici e vano vuoto). Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n.3 impianti fotovoltaici, che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*.

Si precisa che a servizio dell'intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“i millesimi di proprietà generale dell'appartamento, riferiti al Supercondominio, sono 8,48 e del box auto sono 0,54; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 582,00 (tra proprietario ed inquilino) per l'appartamento e ad € 58,50 per il box auto”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che*

ammontano ad € 4,24 per il box auto; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie".

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che "Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso".

Attestato di prestazione energetica

È presente agli atti l'attestazione di prestazione energetica dell'appartamento: classe E.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che "Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 05/09/2014.

La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune che hanno interessato gli immobili a meno di lievi variazioni

geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta occupato in forza di contratto di locazione agevolata stipulato in data 12.07.2014, decorrente dal 01.11.2024 e con scadenza 31.10.2039. Il canone di locazione mensile è pari ad € 200,72, oltre iva. Trattandosi di contratto ultranovennale, si precisa che non risulta eseguita la trascrizione ai sensi dell'art. 2923, comma 2 c.c.

Il box auto risulta libero.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Convenzione con il Comune di Monte Roberto r.p, n.1839 del 25/02/2014 avente ad oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone sostenibile);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

La Convenzione trascritta in data 25.02.2014, che non sarà oggetto di cancellazione nel decreto di trasferimento, prevede tra l'altro che *“gli alloggi, oggetto del programma, sono destinati alla locazione a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431 del 9 dicembre 1988 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Marche, per una durata di 25 anni ai sensi dell'art. 2. Comma 285, della L. 244 del 24 dicembre 2007. Il canone agevolato così determinato verrà aggiornato con cadenza e modalità previste per il canone concordato... le ditte si impegnano a locare gli alloggi... a coloro che sono in possesso dei requisiti vigenti per l'accesso all'edilizia agevolata e che si trovano in condizioni di disagio abitativo”.*

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

* * * * *

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: 27.971,00 (ventisettemilanovecentosettantuno/00) euro.

Offerta minima: 20.979,00 (ventimilanovecentosettantanove/00) euro, pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Caucione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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 89 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.2)**Descrizione**

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n. 6, costituita da un appartamento posto al piano primo (bene n. 115) oltre ad un box auto al piano interrato (bene n. 31) con ingresso da via XXV Aprile n. 2/B.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 174, cat. A/2, classe 2, consistenza 2,5 vani, superficie catastale 71 mq, rendita Euro 193,67, piano 1;
- subalterno 65, cat. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita Euro 47,41, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento è conforme alla planimetria catastale”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili all'abitazione (sub 174) sono il subalterno 9 (vano scala, ascensore, locali tecnici) ed il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 65) è il subalterno 5 (rampa di accesso, spazio di manovra, scala di emergenza, locali tecnici e vano vuoto). Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n.3 impianti fotovoltaici, che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*.

Si precisa che a servizio dell'intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“i millesimi di proprietà generale dell'appartamento, riferiti al Supercondominio, sono 9,9 e del box auto sono 0,56; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 675,00 (tra proprietario e locatario) per l'appartamento e a € 61,50 per il box auto”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che*

ammontano a € 115,89 per l'appartamento e a € 4,12 per il box auto; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”.

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che “Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso”.

Attestato di prestazione energetica

È presente agli atti l'attestazione di prestazione energetica dell'appartamento: classe E.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che “Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 05/09/2014.

La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime

pratiche edilizie presentate in Comune, a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta occupato in forza di contratto di locazione agevolata stipulato in data 29.05.2017 e con scadenza 30.06.2039. Il canone di locazione mensile è pari ad € 235,00, oltre iva. Trattandosi di contratto ultranovennale, si precisa che non risulta eseguita la trascrizione ai sensi dell'art. 2923, comma 2 c.c.

Il box auto risulta libero.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Convenzione con il Comune di Monte Roberto r.p. n.1839 del 25/02/2014 avente ad oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone sostenibile);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

La Convenzione trascritta in data 25.02.2014, che non sarà oggetto di cancellazione nel decreto di trasferimento, prevede tra l'altro che *“gli alloggi, oggetto del programma, sono destinati alla locazione a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431 del 9 dicembre 1988 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Marche, per una durata di 25 anni ai sensi dell'art. 2. Comma 285, della L. 244 del 24 dicembre 2007. Il canone agevolato così determinato verrà aggiornato con cadenza e modalità previste per il canone concordato... le ditte si impegnano a locare gli alloggi... a coloro che sono in possesso dei requisiti vigenti per l'accesso all'edilizia agevolata e che si trovano in condizioni di disagio abitativo”.*

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

* * * * *

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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: 39.741,00 (trentanovemilasettecentoquarantuno/00) euro.

Offerta minima: 29.806,00 (ventinovemilaottocentosei/00) euro, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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 90 – appartamento e box auto (in perizia lotto 3.3)**Descrizione**

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, Piazzale della Fornace n. 6, costituita da un appartamento posto al piano secondo e terzo (bene n. 121) oltre ad un box auto al piano interrato (bene n. 15) con ingresso da via XXV Aprile n. 2/A.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 184, cat. A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie catastale 115 mq, rendita Euro 426,08, piano 2-3;
- subalterno 39, cat. C/6, classe 2, consistenza 33 mq, superficie catastale 36 mq, rendita Euro 57,95, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista castale, il c.t.u. riferisce che *“Dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dell'appartamento non è conforme alla planimetria catastale, nella quale sono riportati dei divisori in soffitta, che nella realtà non ci sono”*.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni i beni comuni non censibili all'abitazione (sub 184) sono il subalterno 9 (vano scala, ascensore, locali tecnici) ed il subalterno 237 (portico). Il bene comune non censibile al box auto (sub 39) è il subalterno 4 (rampa di accesso e spazio di manovra). Si segnala che in copertura dell'edificio A sono presenti n.3 impianti fotovoltaici, che risultano collegati al contatore condominiale”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*.

Si precisa che a servizio dell'intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Il c.t.u. riferisce che *“i millesimi di proprietà generale dell'appartamento, riferiti al Supercondominio, sono 10,19 e del box auto sono 0,69; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 685,50 (tra proprietario e locatario) per l'appartamento e a € 159,00 per il box auto”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che*

ammontano ad € 142,37 per l'appartamento; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie".

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che "Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate che causano infiltrazioni di acqua piovana in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, sarà necessario, nel breve periodo, effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale. In particolare, ai sensi dell'articolo 1126 C.C., i costi saranno posti a carico per 1/3 del Comune di Monte Roberto e per 2/3 dei proprietari delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale del piazzale stesso".

Attestato di prestazione energetica

È presente agli atti l'attestazione di prestazione energetica dell'appartamento: classe D.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che "Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010
- Autorizzazione di Agibilità parziale del 05/09/2014.

La dichiarazione di conformità degli impianti elettrico, termico, idrico e del gas dell'appartamento è allegata all'Agibilità parziale del 05/09/2014.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 05/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo: la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e del box auto sono conformi agli elaborati relativi alle ultime pratiche edilizie presentate in Comune, a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti

dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia”.

Stato di occupazione:

L'appartamento risulta occupato in forza di contratto di locazione agevolata stipulato in data 07.12.2017, decorrente dal 01.01.2018 e con scadenza 30.06.2039. Il canone di locazione mensile è pari ad € 306,00, oltre iva. Si precisa che per detto contratto non è stata eseguita la trascrizione ai sensi dell'art. 2923, comma 2 c.c.

Il box auto risulta libero.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Convenzione con il Comune di Monte Roberto r.p, n.1839 del 25/02/2014 avente ad oggetto il recupero e realizzazione di alloggi da destinare ad edilizia agevolata a canone sostenibile);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

La Convenzione trascritta in data 25.02.2014, che non sarà oggetto di cancellazione nel decreto di trasferimento, prevede tra l'altro che *“gli alloggi, oggetto del programma, sono destinati alla locazione a canone sostenibile, che dovrà risultare non superiore al 70% del canone concordato calcolato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della L. 431 del 9 dicembre 1988 e comunque non inferiore al canone di edilizia pubblica vigente nella Regione Marche, per una durata di 25 anni ai sensi dell'art. 2. Comma 285, della L. 244 del 24 dicembre 2007. Il canone agevolato così determinato verrà aggiornato con cadenza e modalità previste per il canone concordato... le ditte si impegnano a locare gli alloggi... a coloro che sono in possesso dei requisiti vigenti per l'accesso all'edilizia agevolata e che si trovano in condizioni di disagio abitativo”.*

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

* * * * *

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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: 36.999,00 (trentaseimilanovecentonovantanove/00) euro.

Offerta minima: 27.750,00 (ventisettemilasettecentocinquanta/00) euro, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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 48 (già lotti 48-51-52) – box e posti auto (in perizia lotti 1.48 -1.51-1.52)

Descrizione

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, costituita da:

- un box auto al piano interrato con ingresso da via XXV Aprile n. 2/B (già lotto 48);
- due posti auto al piano interrato (beni n. 64 e 65) con ingresso da via Giovanni Paolo II n. 3 (già lotto 51);
- un box auto al piano interrato con ingresso da via Giovanni Paolo II n. 3 (già lotto 52).

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 93, cat. C/6, classe 2, consistenza 26 mq, superficie catastale 27 mq, rendita Euro 45,65, piano S1;
- subalterno 101, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita Euro 25,46, piano S1;
- subalterno 102, cat. C/6, classe 1, consistenza 15 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 22,47, piano S1;
- subalterno 106, cat. C/6, classe 2, consistenza 27 mq, superficie catastale 28 mq, rendita Euro 47,41, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista catastale, il c.t.u. riferisce che dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dei box auto e dei posti auto è conforme alle planimetrie catastali.

Parti comuni

Per il box auto sub. 93 il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall’elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub.93) è il subalterno 5 (rampa di accesso e spazio di manovra)”*.

Per i posti auto sub. 101-102, il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall’elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile ai posti auto (subb. 101, 102) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra)”* ed ulteriormente che *“Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”*.

Per il box auto sub. 106 il c.t.u. riferisce che *“Come definito dall’elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile al box auto (sub. 106) è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra)”*.

Si precisa che a servizio dell’intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Per il box auto sub. 93 il c.t.u. riferisce che *“I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,54; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l’anno 2025, ammontano a € 58,50”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano ad € 3,22; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull’ordine del giorno della convocazione dell’assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”*.

Per i posti auto sub. 101-102 il c.t.u. riferisce che *“I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D per i due posti auto sono 0,27 (sub. 101) e 0,24 (sub. 102); le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l’anno 2025, ammontano a € 66,00 per il sub. 101 e a € 57,00 per il sub. 102”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 19,73 per il sub. 101 e a € 16,99 per il sub. 102; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull’ordine del giorno della convocazione dell’assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”*.

Per il box auto sub. 106 Il c.t.u. riferisce che *“I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del box auto sono 0,57; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l’anno 2025, ammontano a € 138,00”*.

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 41,49; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull’ordine del giorno della convocazione dell’assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie”*.

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che *“Gli immobili tenuto conto dell’età e della destinazione d’uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si*

affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale".

Attestato di prestazione energetica

Non è presente agli atti l'attestazione di prestazione energetica poiché trattasi di immobili esclusi dal relativo obbligo.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che *"Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.*

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – Variante di Ristrutturazione Edificio A).

Il box auto è dotato di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo, la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia".

Stato di occupazione:

Il box auto sub. 93 ed i posti auto sub. 101-102 risultano liberi.

Il box auto sub. 106 risulta occupato in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 11.04.2022, decorrente dal 01.05.2022 e scadenza 30.04.2028 (prima scadenza con rinnovo automatico ex lege).

Il canone mensile di locazione è pari ad € 100,00 oltre iva.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

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

* * * * *

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici 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: 12.322,00 (dodicimilatrecentoventidue/00) euro.

Offerta minima: 9.242,00 (novemiladuecentoquarantadue/00) euro, pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 1.000,00 (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.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 53 (già lotti 53-54-55) – posti auto (in perizia lotti 1.53-1.54-1.55)

Descrizione

Diritto di piena proprietà (1/1) su porzione di fabbricato sito nel Comune di Monte Roberto (AN), località Pianello Vallesina, costituita da tre posti auto al piano interrato con ingresso da via Giovanni Paolo II n. 3.

Dati catastali

Gli immobili risultano censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monte Roberto (AN) al Foglio 8, particella 937:

- subalterno 108, cat. C/6, classe 1, consistenza 30 mq, superficie catastale 32 mq, rendita Euro 44,93, piano S1;

- subalterno 109, cat. C/6, classe 1, consistenza 17 mq, superficie catastale 19 mq, rendita Euro 25,46, piano S1;

- subalterno 111, cat. C/6, classe 1, consistenza 24 mq, superficie catastale 26 mq, rendita Euro 35,95, piano S1.

Corrispondenza catastale

Dal punto di vista catastale, il c.t.u. riferisce che dal confronto tra la planimetria catastale con il rilievo eseguito in occasione del sopralluogo, si è riscontrato che lo stato dei luoghi dei posti auto è conforme alle planimetrie catastali.

Parti comuni

Il c.t.u. riferisce che *Come definito dall'elaborato planimetrico e dal relativo elenco subalterni il bene comune non censibile ai sub. 108 – 109 – 111 è il subalterno 3 (rampa di accesso e spazio di manovra) ed inoltre che “Il piazzale pavimentato (lastrico solare) comprese le scalinate e due piccoli portici di cui ai subalterni 232, 233, 234 e 235 sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale, in base alla Convenzione Urbanistica stipulata in data 11/05/2004, è stato ceduto al Comune di Monte Roberto e destinato ad uso pubblico”.*

Si precisa che a servizio dell'intero complesso residenziale e commerciale risulta una cabina Enel (bene n. 1) distinta al Catasto al Foglio 8, particella 936 con annesso frustolo di terreno ad essa adiacente (bene n. 2) distinto al Foglio 8, particella 940. Risulta trascritta servitù di elettrodotto in favore di “Enel Distribuzione – Società per azioni” del 23.09.2009 Reg. Part. n° 11896.

Oneri condominiali

Per il sub. 108 il c.t.u. riferisce che *“I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,47; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 114,00”.*

Al momento della redazione della perizia *“sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 34,94; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del*

giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie".

Per il sub. 109 il c.t.u. riferisce che *"I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,27; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 66,00".*

Al momento della redazione della perizia *"sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 19,16; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie".*

Per il sub. 111 il c.t.u. riferisce che *"I millesimi di proprietà generale riferiti al supercondominio costituito dalle palazzine A, B, C e D del posto auto sono 0,38; le spese condominiali ordinarie annuali, secondo il preventivo per l'anno 2025, ammontano a € 90,00".*

Al momento della redazione della perizia *"sono presenti quote condominiali arretrate che ammontano a € 27,48; ci sono spese straordinarie non ancora deliberate ma inserite sull'ordine del giorno della convocazione dell'assemblea ordinaria prevista per il giorno 17/02/2025 relative al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi e a manutenzioni varie".*

Stato di conservazione

Il c.t.u. riferisce che *"Gli immobili tenuto conto dell'età e della destinazione d'uso, visto il livello generale delle finiture interne e degli impianti tecnologici presenti, si trovano in ottimo stato conservativo. Allo stato attuale il piazzale pavimentato (lastrico solare) ad uso pubblico sul quale si affacciano tutti gli edifici del complesso residenziale/commerciale presenta porzioni della pavimentazione in pietra rotte e/o distaccate tanto che, in alcuni punti del soffitto della sottostante autorimessa condominiale, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Viste le condizioni di conservazione della pavimentazione, nel breve periodo, sarà necessario effettuare interventi di riparazione al fine di evitare l'aggravarsi delle predette infiltrazioni. I costi degli interventi di manutenzione straordinaria saranno in parte a carico del Comune di Monte Roberto ed in parte graveranno sui proprietari delle unità immobiliari sottostanti in quanto il lastrico solare funge da copertura dell'intera autorimessa condominiale".*

Attestato di prestazione energetica

Non è presente agli atti l'attestazione di prestazione energetica poiché trattasi di immobili esclusi dal relativo obbligo.

Normativa urbanistica e regolarità edilizia:

Il c.t.u. riferisce che *"Secondo il PRG vigente del Comune di Monte Roberto (AN), l'immobile sorge in zona di completamento prevalentemente residenziale – B, Sottozona B6.1 – aree di riconversione, normata dall'art.13.6 delle N.T.A.*

Le pratiche urbanistiche ed edilizie che hanno legittimato la costruzione del complesso a destinazione mista residenziale, direzionale e commerciale e che hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima sono le seguenti:

- Permesso di Costruire n.2180 del 03/11/2004 – Piano di recupero dell'Area Ex Fornace a Pianello Vallesina, Comparto 1 e succ. Varianti (PC n. 2326 del 04/01/2006, PC n. 2478 del 26/05/2007, Denuncia di Inizio Attività prot. n.9394 del 21/12/2007 - Opere di completamento, DIA prot. n.4619 del 16/06/2009, DIA prot. n.6455 del 02/09/2009, DIA prot. n.2752 del 09/04/2010, DIA prot. n.7875 del 24/10/2012 – Variante di Ristrutturazione Edificio A).

I posti auto sono dotati di Attestazione di Agibilità prot. n.1803 del 05/03/2010.

Le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'autorimessa condominiale sono allegate all'Agibilità parziale prot. n.1803 del 25/03/2010.

Il Certificato di Prevenzione Incendi dell'autorimessa condominiale è in fase di rinnovo, la pratica SCIA n.3381 è stata inviata al Comando VVF di Ancona in data 31/01/2025.

Lo stato dei luoghi dei posti auto è conforme agli elaborati relativi all'ultima pratica edilizia presentata in Comune (DIA prot. n.6455 del 02/09/2009) a meno di lievi variazioni geometriche e scostamenti dimensionali nella configurazione interna rispetto allo stato autorizzato che non implicano una violazione edilizia".

Stato di occupazione:

Gli immobili risultano.

Formalità

- Iscrizione ipoteca volontaria r.p. n.6357 del 26/11/2004 (annotazioni: r.p. nn.1297, 1298, 1299 del 29/03/2013);
- Trascrizione Pignoramento immobiliare r.p. n.2312 del 19/02/2024.

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

* * * * *

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: 9.284,00 (novemiladuecentottantaquattro/00) euro.

Offerta minima: 6.963,00 (seimilanovecentosessantatre/00) euro, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari almeno al 10% del prezzo offerto.

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

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara, non

DISPOSIZIONI COMUNI AI LOTTI IN VENDITA

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.

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dovrà essere depositato con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno 18/03/2026, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaavvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

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

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

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

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

in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica), deve essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri; l'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un Avvocato a norma dell'art. 579 ultimo comma codice civile;

- 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;
- 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 Esecutiva Immobiliare n. 41/2024 R.G.E. (intestazione TRIB AN ES IMM 41 ANNO 2024 DEL VEND AVV GABRIELE SARTINI) al seguente IBAN: IT11K0103021300000001806615. Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.**

Il bonifico, con causale **"Proc. Esecutiva n. 41/2024 R.G.E., LOTTO ... (indicare numero lotto) - 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.

ESAME DELLE OFFERTE

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/www.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

All'udienza il professionista delegato:

- verificherà la validità delle offerte formulate, intesa come completezza delle informazioni richieste e dei documenti da allegare necessariamente;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini indicati;
- provvederà a dichiarare ammissibili le offerte valutate regolari, dichiarando aperta la gara.

I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura; a tal fine, il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Deliberazione sull'offerta

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida, il professionista Delegato procederà come di seguito:

- se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita, aggiudicherà il bene all'offerente;
- se l'offerta è inferiore al "prezzo base" ma pari all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base), aggiudicherà il bene all'offerente, salvo che:
- ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione e chiederà procedersi alla pubblicazione di un nuovo avviso di vendita; nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Il professionista Delegato dovrà provvedere al deposito telematico in cancelleria del verbale di

aggiudicazione entro il giorno successivo.

Gara tra gli offerenti

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 avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità, da parte del professionista Delegato, di tutte le offerte ricevute, e avrà termine alle ore 12:00 del settimo giorno successivo a quello in cui il professionista l'ha avviata. Le offerte giudicate regolari abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Ogni offerente ammesso alla gara, tuttavia, sarà libero di partecipare o meno. Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS. Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara. L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta saranno così regolate: da € 0,00 ad € 100.000,00 di stima degli immobili, il rilancio sarà di € 1.000,00; da € 100.001,00 a € 200.000,00 il rilancio sarà di € 2.000,00; da € 200.001,00 ad € 400.000,00 il rilancio sarà di € 3.000,00; da € 400.001,00 in poi il rilancio sarà di € 5.000,00. Non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

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

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

- tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al Delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista Delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Aggiudicazione

Il giorno della scadenza della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale (con esclusione del sabato e dei giorni festivi – questo l'ordinanza non lo specifica).

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.

Adempimenti post aggiudicazione

Entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" o di altre agevolazioni, compilando apposita richiesta ed allegando la relativa documentazione.

Se l'aggiudicatario è coniugato in regime di comunione legale dei beni, unitamente alla dichiarazione di cui sopra dovrà depositare copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge. Il professionista provvederà a comunicare all'aggiudicatario, entro 15 giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto della procedura, tenendo conto delle somme già versate.

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 e comunque nel termine massimo 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 (50%) di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista) per le attività di trasferimento poste in essere dal medesimo.

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 ad I.V.A., nonché alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario. Ulteriori informazioni sul

regime fiscale a cui è sottoposta la vendita potranno essere richieste al professionista delegato.

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 a quest'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 Esecutiva Immobiliare Reg. Es. 41/2024"; 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.

* * * * *

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando i Custodi, avv. Gianluca Spinsanti (codice fiscale SPNGLC64P29A271M, tel. 071 2075613, e-mail: g.spinsanti@studiolegalerossini.eu), avv. Laura Barbieri (codice fiscale BRBLRA71C53A271F, tel. 071 577222 - 07157205, e-mail: l.barbieri.@barbieriavvocatiassociati.it), dott.ssa Elisa Biondini (codice fiscale BNDLSE90A67E388A, tel. 0731 215523, e-mail: info@studiobiondini.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del Professionista delegato Avv. Gabriele Sartini sito a Senigallia, Via Testaferrata n. 16 (tel. 0717928486, email: gabriele@studiolegalesartini.com).

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

- 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;

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

alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astalegale.net;
- 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.

Senigallia, 16.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Sartini

(atto sottoscritto digitalmente)