

## **TRIBUNALE DI ANCONA**

### **Esecuzioni Immobiliari**

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

Il sottoscritto Avv. Gianluca Zenobi C.F. ZNBGLC62M18A271L, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 24/10/2023 nel procedimento esecutivo n. 53/2023 R.Esec., a norma dell'art. 490 c.p.c. ,

#### **AVVISA**

che il giorno **07 novembre 2024 a partire dalle ore 09,30** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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

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

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

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

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

##### **LOTTO 1**

## DESCRIZIONE

Piena proprietà di una unità immobiliare sita in Serra dè Conti, costituita da abitazione e garage censiti al Catasto Fabbricati al F.8, P.1273, S.21, piano S1, Cat. A/2, sup. totale mq 113, indirizzo via G. Di Vittorio n.77 (appartamento) e F.8, P.1273, S.19, piano S1, sup. totale mq. 44, Cat. C/6, indirizzo Via G. Di Vittorio n.83 (garage).

Gli immobili in questione si trovano entrambi al piano primo sottostrada rispetto alla quota di via I maggio e sono tra loro comunicanti, come riportato nella planimetria di rilievo che riporta lo stato di fatto degli immobili alla data del sopralluogo. L'accesso esclusivo all'abitazione avviene da una scala esterna in via Di Vittorio al civico n.77. L'appartamento si presenta in uno stato di non finito, in quanto non sono state ancora eseguite alcune lavorazioni quali la posa in opera di pavimenti e rivestimenti e dei sanitari del bagno, il passaggio dei fili e il montaggio degli interruttori e delle prese dell'impianto elettrico, la fornitura e posa in opera delle porte interne e la tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti i vani.

## NORMATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA

La palazzina in cui sono collocati gli immobili è compresa in una zona omogenea che il Piano Regolatore individua come zona B2 di completamento, regolata dall'articolo 4 delle NTA, nella quale sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

La costruzione è legittimata dai seguenti titoli abilitativi e dai successivi procedimenti di variante:

*PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38 del 31.05.2010*

*PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38/1VAR del 30.07.2010*

*DIA in variante n.2011/29 protocollo n.8401 del 19.10.2011*

*SCIA in variante n.2012/36 protocollo n.7078 del 11.09.2012*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili risultano liberi.

## MILLESIMI DI PROPRIETA' – SPESE CONDOMINIALI

Le quote condominiali sono ripartite come segue:

Appartamento sub.21 93/1000

Garage sub.19 23/1000

Alla data del 07.07.2023, secondo lo scadenzario delle rate della gestione ordinaria, risultano non saldate le seguenti quote condominiali:

appartamento sub.21, 1.366,76 Euro

garage sub.19, 133,19 Euro

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risulta agli atti la richiesta di agibilità.

## CONSISTENZA IMMOBILI

DESTINAZIONE superficie netta superficie lorda coefficiente superficie convenzionale

Abitazione 75,00 91,60 1,00 91,60

Balcone scoperto 10,30 12,20 0,25 3,05

TOTALE 94,65

Garage 43,50 49,20 0,50 24,60

TOTALE 24,60

## VALORE DI STIMA

Il valore commerciale dell'appartamento e dell'annesso garage è di €. 98.400,00.

Al valore di stima totale dell'appartamento e del garage sono stati sottratti gli importi per portare a termine le lavorazioni necessarie a rendere agibili le unità immobiliari, stimati in 18.000 Euro circa per l'appartamento e 3.000 euro per il completamento del garage, per un totale di 21.000 Euro sottratti al valore totale di stima.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> 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.

**Disponibilità del bene:** libero

**Prezzo base:** € 73.800,00 (euro settantatremilaottocento/00)

**Offerta minima:** € 55.350,00 (euro cinquantacinquemilatrecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara:** 07 novembre 2024 ore 09,30

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

\*\*\*\*

## **LOTTO 2**

### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di una unità immobiliare sita in Serra de' Conti, via G. Di Vittorio, costituita da abitazione e garage, censiti al Catasto Fabbricati al F.8, P.1273, S.26, piano 1, Cat A/2, sup. totale mq 74, indirizzo via G. Di Vittorio n. 81 (appartamento) e F.8, P.1273, S.10, piano S2, Cat. C/6, sup. totale mq 26, indirizzo via G. Di Vittorio n.79 (garage)

L'appartamento è ubicato al piano primo rispetto a via I maggio e il garage al secondo piano sottostrada, corrispondente alla quota stradale di via Di Vittorio. L'ingresso all'abitazione avviene dalla scala condominiale cui si accede da via Di Vittorio al civico n.81.

### **NORMATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA**

La palazzina in cui sono collocati gli immobili è compresa in una zona omogenea che il Piano Regolatore individua come zona B2 di completamento, regolata dall'articolo 4 delle NTA, nella quale sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

La costruzione è legittimata dai seguenti titoli abilitativi e dai successivi procedimenti di variante:

*PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38 del 31.05.2010*

*PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38/1VAR del 30.07.2010*

*DIA in variante n.2011/29 protocollo n.8401 del 19.10.2011*

*SCIA in variante n.2012/36 protocollo n.7078 del 11.09.2012*

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili risultano occupati da terzi, con contratto di locazione registrato il 26.01.2023, opponibile alla procedura e all'aggiudicatario.

### **MILLESIMI DI PROPRIETA' – SPESE CONDOMINIALI**

Le quote condominiali sono ripartite come segue:

Appartamento sub.26 64/1000

Garage sub.10 10/1000

Alla data del 07.07.2023, secondo lo scadenziario delle rate della gestione ordinaria, risultano non saldate le seguenti quote condominiali:

appartamento sub.26, 553,38 Euro

garage sub.10, 60,48 Euro

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risulta agli atti la richiesta di agibilità.

## CONSISTENZA IMMOBILI

DESTINAZIONE superficie netta superficie lorda coefficiente superficie convenzionale

Abitazione 54,20 66,70 1,00 66,70

Balcone scoperto 10,40 11,90 0,25 2,97

Lastrico 5,90 5,90 0,15 0,88

TOTALE 70,55

Garage 21,75 25,10 0,50 12,55

TOTALE 12,55



## VALORE DI STIMA

Il valore commerciale dell'appartamento e dell'annesso garage è di €. 83.100,00.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità del bene:** occupato

**Prezzo base:** € 62.325,00 (euro sessantaduemilatrecentoventicinque/00)

**Offerta minima:** € 46.744,00 (euro quarantaseimilasettecentoquarantaquattro/00) pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara:** 07 novembre 2024 ore 09,30

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

\*\*\*\*

## LOTTO 3

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di una unità immobiliare sita in Serra de' Conti, via G. Di Vittorio, costituita da abitazione e garage, censiti al Catasto Fabbricati F.8, P.1273, S.29, piano 2, Cat. A/2, sup. totale mq 73, indirizzo via G. Di Vittorio n.81 (appartamento) e F.8, P.1273, S.12, piano S2, Cat. C/6, sup. totale mq 30, indirizzo via G. Di Vittorio n. 79 (garage)

L'appartamento è ubicato al piano secondo rispetto a via I maggio e il garage al secondo piano sottostrada, corrispondente alla quota stradale di via Di Vittorio. L'ingresso all'abitazione avviene dalla scala condominiale cui si accede da via Di Vittorio al civico n.81.

L'appartamento si presenta in uno stato di non finito, in quanto non sono state ancora eseguite alcune lavorazioni quali la posa in opera di pavimenti e rivestimenti e dei sanitari del bagno, il passaggio dei fili e il montaggio degli interruttori e delle prese dell'impianto elettrico, la fornitura e posa in opera delle porte interne e la tinteggiatura di pareti e soffitti di tutti i vani.

### NORMATIVA e REGOLARITA' URBANISTICA

La palazzina in cui sono collocati gli immobili è compresa in una zona omogenea che il Piano Regolatore individua come zona B2 di

completamento, regolata dall'articolo 4 delle NTA, nella quale sono ammessi interventi edilizi che vanno dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione edilizia.

La costruzione è legittimata dai seguenti titoli abilitativi e dai successivi procedimenti di variante:

PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38 del 31.05.2010

PERMESSO DI COSTRUIRE n.2007/38/1VAR del 30.07.2010

DIA in variante n.2011/29 protocollo n.8401 del 19.10.2011

SCIA in variante n.2012/36 protocollo n,7078 del 11.09.2012

Esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione.

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili risultano liberi.

## MILLESIMI DI PROPRIETA' – SPESE CONDOMINIALI

Le quote condominiali sono ripartite come segue:

Appartamento sub.29 65/1000

Garage sub.12 13/1000

Alla data del 07.07.2023, secondo lo scadenziario delle rate della gestione ordinaria, risultano non saldate le seguenti quote condominiali:

appartamento sub.29, 438,62 Euro

garage sub.12, 108,39 Euro

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Non risulta agli atti la richiesta di agibilità.

## CONSISTENZA IMMOBILI

DESTINAZIONE superficie netta superficie lorda coefficiente superficie convenzionale

Abitazione 56,20 68,70 1,00 68,70

Balcone scoperto 8,50 10,00 0,25 2,50

TOTALE 71,20

Garage 28,40 31,80 0,50 15,90

TOTALE 15,90

## VALORE DI STIMA

Il valore commerciale dell'appartamento e dell'annesso garage è di €. 71.100,00

Al valore di stima totale dell'appartamento e del garage sono stati sottratti gli importi per le lavorazioni necessarie a rendere agibili le unità immobiliari, stimati in 14.000 Euro circa per l'appartamento e 2.000 euro per il completamento del garage, per un totale di 16.000 Euro sottratti al totale della stima.

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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.

**Disponibilità del bene: libero**

**Prezzo base: € 53.325,00 (euro cinquantatremilatrecentoventicinque/00)**

**Offerta minima: € 39.994,00 (euro trentenovemilanovecentonovantaquattro/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara: 07 novembre 2024 ore 09,30**

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

\*\*\*\*\*

## LOTTO 4

### DESCRIZIONE

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Serra dè Conti, di forma pressoché quadrata compreso nel perimetro del Piano di Lottizzazione – PDL - denominato *LOTTIZZAZIONE IL PARCO*, in posizione di declivio lungo il versante collinare, censito al Catasto Terreni al F.8, P.1304, 972 mq (corrisponde al lotto n.16 del PDL).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Lo stato dei luoghi non permette di verificare se c'è esatta corrispondenza con la situazione riportata nella planimetria catastale esistente, in quanto non sono presenti sul posto evidenti elementi di confinazione dei lotti. Il bene può essere divisibile con un frazionamento catastale del lotto.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU –, il terreno è compreso in zona CC di espansione per l'edilizia economica e popolare, regolata dall'art.11 delle NTA.

VALORE DI STIMA € 43.700,00 (Euro quarantatremilasettecento/00)

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: € 32.775,00 (euro trentaduemilasettecentosettantacinque/00)**

**Offerta minima: € 24.582,00 (euro ventiquattromilacinquecentoottantadue/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara: 07 novembre 2024 ore 09,30**

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

**Si precisa infine che il Giudice, con ordinanza del 20.06.2024, ha stabilito che: "il delegato dovrà procedere, con riferimento ai lotti n. 4-5-6-7, visto il valore dagli stessi raggiunto, ad effettuare un solo ultimo tentativo di vendita rimettendo gli atti a questo giudice in caso di esito negativo."**

#### **LOTTO 5**

##### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili compresi nel Foglio 8 del Catasto Terreni di Serra de' Conti, insieme costituiscono un'unica entità di forma pressoché quadrata compresa nel perimetro del Piano di Lottizzazione – PDL - *IL PARCO*, in posizione di declivio lungo il versante collinare, censito al Catasto Terreni *al F.8, P.1301, 217 mq e F.8, P.1295, 635 mq (corrispondono al lotto n.18 del PDL)*.

Lo stato dei luoghi non permette di verificare se c'è esatta corrispondenza con la situazione riportata nella planimetria catastale esistente, in quanto non sono presenti sul posto evidenti elementi di confinazione dei lotti. Il bene può essere divisibile con un frazionamento catastale del lotto.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU –, il terreno è compreso in zona CC di espansione per l'edilizia economica e popolare, regolata dall'art.11 delle NTA.

VALORE DI STIMA € 38.300,00 (Euro trentottomilatrecento/00)

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: € 28.725,00 (euro ventottomilasettecentoventicinque/00)**

**Offerta minima: € 21.544,00 (euro ventunomilacinquecentoquarantaquattro/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara: 07 novembre 2024 ore 09,30**

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

**Si precisa infine che il Giudice, con ordinanza del 20.06.2024, ha stabilito che: "il delegato dovrà procedere, con riferimento ai lotti n. 4-5-6-7, visto il valore dagli stessi raggiunto, ad effettuare un solo ultimo tentativo di vendita rimettendo gli atti a questo giudice in caso di esito negativo."**

\*\*\*\*

## **LOTTO 6**

### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno edificabile sito in Serra de' Conti, di forma pressoché rettangolare compreso nel perimetro del Piano di Lottizzazione – PDL - denominato *LOTTIZZAZIONE IL PARCO*, in posizione di declivio lungo il versante collinare, censito al Catasto Terreni al F.8, P.1228, 999 mq (corrisponde al lotto n.15 del PDL). Lo stato dei luoghi non permette di verificare se c'è esatta corrispondenza con la situazione riportata nella planimetria catastale esistente, in quanto non sono presenti sul posto evidenti elementi di confinazione dei lotti. Il bene può anche essere comodamente diviso al fine di creare due lotti con frazionamento della particella catastale.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU –, il terreno è compreso in zona CC di espansione per l'edilizia economica e popolare, regolata dall'art.11 delle NTA.

VALORE DI STIMA € 55.300,00 (Euro cinquantacinquemilatrecento/00)

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: € 41.475,00 (euro quarantunomilaquattrocentosettantacinque/00)**

**Offerta minima: € 31.107,00 (euro trentunomilacentosette/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara: 07 novembre 2024 ore 09,30**

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

**Si precisa infine che il Giudice, con ordinanza del 20.06.2024, ha stabilito che: "il delegato dovrà procedere, con riferimento ai lotti n. 4-5-6-7, visto il valore dagli stessi raggiunto, ad effettuare un solo ultimo tentativo di vendita rimettendo gli atti a questo giudice in caso di esito negativo."**

\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO 7**

### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di due appezzamenti di terreno edificabili compresi nel Foglio 8 del Catasto Terreni di Serra de' Conti, insieme costituiscono un'unica entità di forma pressoché rettangolare compresa nel perimetro del Piano di Lottizzazione – PDL - *IL PARCO*, in posizione di declivio lungo il versante collinare, censita al Catasto Terreni al F.8, P.1299, 605 mq e F.8, P.1339, 270 mq, già P.1332 F (corrispondono al lotto n.13 del PDL).

Lo stato dei luoghi non permette di verificare se c'è esatta corrispondenza con la situazione riportata nella planimetria catastale esistente, in quanto non sono presenti sul posto evidenti elementi di confinazione dei lotti. Il bene può essere divisibile con un frazionamento catastale del lotto.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU –, il terreno è compreso in zona CC di espansione per l'edilizia economica e popolare, regolata dall'art.11 delle NTA.

VALORE DI STIMA € 39.400,00 (Euro trentanovemilaquattrocento/00)

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: € 29.550,00 (euro ventinovemilacinquecentocinquanta/00)**

**Offerta minima: € 22.163,00 (euro ventiduemilacentosessantatre/00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

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

**Inizio gara: 16 maggio 2024 ore 10,15**

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

**Si precisa infine che il Giudice, con ordinanza del 20.06.2024, ha stabilito che: "il delegato dovrà procedere, con riferimento ai lotti n. 4-5-6-7, visto il valore dagli stessi raggiunto, ad effettuare un solo ultimo tentativo di vendita rimettendo gli atti a questo giudice in caso di esito negativo."**

\*\*\*\*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## **LOTTO 8**

### **DESCRIZIONE**

Piena proprietà di sei appezzamenti di terreno compresi nel Foglio 8 del Catasto Terreni di Serra de' Conti; i suddetti terreni risultano censiti al Catasto Terreni al F.8, P.1156, 2095 mq, F.8, P.1219, 1838 mq, F.8, P.1158, 1935 mq, F.8, P.1305, 5181 mq, F.8, P.1336, 2958 mq (già P. 1297), F.8, P.1169, 70 mq., F8, P.1338, 1934 mq. (già P.1302).

Secondo la normativa di PRG i terreni sono edificabili, ma solo previa presentazione e approvazione di un nuovo piano attuativo di lottizzazione.

Allo stato attuale i terreni sono incolti e la vegetazione spontanea non è soggetta a manutenzione.

Lo stato dei luoghi non permette di verificare se c'è esatta corrispondenza con la situazione riportata nella planimetria catastale esistente, in quanto non sono presenti sul posto evidenti elementi di confinazione dei lotti. Il bene può essere divisibile.

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

Come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – CDU –, i terreni sono compresi in zona CC di espansione per l'edilizia economica e popolare, regolata dall'art.11 delle NTA.

VALORE DI STIMA € 160.100,00 (Euro centosessantamila/00)

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

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> 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: € 120.075,00 (euro centoventimilasettantacinque/00)**

**Offerta minima: € 90.057,00 (euro novantamilaquintasette /00)** pari al 75% del prezzo base, arrotondato all'euro superiore.

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

**Rilancio minimo di gara: € 2.000,00**

**Inizio gara: 07 novembre 2024 ore 09,30**

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

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

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

**Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 06 novembre 2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).**

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

**L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo**

incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

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

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

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

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

**per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2023 R.E. al seguente **IBAN IT 90 A 01030 21200 000000966349** tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 53/2023 R.G.E. Trib. Ancona, lotto ....., versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme sia perfezionato entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.**

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

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

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

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

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

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

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti

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

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

**La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 07/11/2024 al 14/11/2024, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); l'aggiudicatario, nello stesso termine e con le modalità che sarà sua cura richiedere alla segreteria dell'associazione Aste Avvocati Ancona, dovrà versare un fondo spese in misura pari al 15% del prezzo di aggiudicazione (o nella diversa misura che verrà all'uopo quantificata), per consentire al delegato di provvedere al pagamento delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a carico di detto aggiudicatario, oltre IVA se e in quanto dovuta.

Nell'eventualità che la suddetta somma non fosse sufficiente a coprire tutte le spese, il delegato provvederà a richiedere all'aggiudicatario un ulteriore versamento a saldo.

Le somme eventualmente eccedenti detto fondo spese saranno restituite all'aggiudicatario.

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 53/2023 R.E."; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

\*\*\*\*\*

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano stipulato con l'esecutato, un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n.385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, o in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla

concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

\*\*\*\*\*

Gli interessati all'acquisto possono reperire tutte le ulteriori informazioni presso l'associazione Aste Avvocati Ancona, Via Cardeto n.3/A, tel. 071/9940177 aperta per tutti gli adempimenti nei giorni: martedì, mercoledì, giovedì e sabato dalle ore 9.30 alle ore 11.30.

Il Custode Giudiziario, ai fini delle visite all'immobile, è l'Avv. Simona Antonietti il suo recapito telefonico è 3474311119 – 0719691506 – email: [studiolegaleantonietti@gmail.com](mailto:studiolegaleantonietti@gmail.com).

**La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it-Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico.

Ancona, 31.07.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Gianluca Zenobi



ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it

ASTE   
GIUDIZIARIE.it