

Tribunale di Ancona
Liquidazione Giudiziale n. 36/2024 RG

Giudice Delegato: Dott.ssa Giuliana Filippello
Curatore: Avv. Gabriele Sartini

AVVISO DI VENDITA IMMOBILE TRAMITE PROCEDURA COMPETITIVA
SENZA INCANTO CON GARA ASINCRONA

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., in qualità di soggetto specializzato ai sensi dell'art. 216 C.C.I.I. nell'organizzazione e nella gestione di aste competitive telematiche e tradizionali, è incaricato dalla procedura della vendita dei beni immobili di seguito indicati e

premesse che

- il Tribunale di Ancona con sentenza n. 55/2024 pubblicata in data 11/6/2024, ha dichiarato la liquidazione giudiziale n. 36/2024 r.g.;
- in esecuzione del programma di liquidazione è necessario porre in vendita i beni immobili della procedura e, nell'ottica di una migliore e celere soddisfazione dei creditori, si intende effettuare un'asta competitiva con modalità telematica incaricandone il soggetto specializzato sopra indicato;

AVVISA

che il giorno **05/11/2025 alle ore 11:00** procederà alla vendita senza incanto con la modalità telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e deve intendersi vendita 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.

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

LOTTO A)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Abitazione posta al piano terra di un fabbricato di civile abitazione bifamiliare sito in via Serraloggia snc che risulta disabitato ed in stato di fatiscenza strutturale, con gravi lesioni passanti e con gran parte della copertura crollata. Unitamente a tale immobile fanno parte una porzione del piano interrato con locali adibiti a cantina di circa 60 mq. di superficie lorda, un manufatto in corpo staccato già ad uso autorimessa di circa 20 mq. lordi, una corte pertinenziale in parte esclusiva ed in parte in comune tra i beni stessi completamente infestata da arbusti e rovi, il tutto in forte stato di degrado e di abbandono.

L'unità abitativa risulta essere composta da ingresso, cinque vani principali, due servizi igienici ed alcuni disimpegni, per una superficie lorda di circa mq. 124.

La zona dove ricade l'immobile è semicentrale-est rispetto al centro storico di Fabriano dal quale dista circa 1,5 km. La posizione è buona, tranquilla e panoramica, inserita in un contesto prettamente residenziale costituito da ville e villette a bassa consistenza volumetrica e con presenza di ampi giardini e/o terreni agricoli. La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 138, particella 192, sub. 3, categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, superficie catastale 155 mq., rendita € 413,17 graffato con particella 192 sub 5;
- Foglio 138, particella 192, sub. 7, categoria C/6, classe 3, consistenza 20 mq. superficie catastale 22 mq., rendita € 41,32.

Si segnala che a seguito di procedura di variazione identificativi catastali per allineamento mappe del 19/02/2003, l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ancona ha soppresso l'ex particella 229 sub. 7 già identificata come corte comune all'abitazione, autorimessa e corte pertinenziale, senza assegnare un nuovo identificativo catastale.

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene: immobile con accesso intercluso.

Situazione urbanistica e catastale:

La costruzione dell'edificio nel quale è compreso l'appartamento e del manufatto autorimessa, risale antecedentemente al 1° settembre 1967.

Dal punto di vista della legittimità urbanistica, a seguito di ricerca degli atti/titoli abilitativi presso gli archivi on-line Comunali, non sono stati trovati titoli abilitativi e/o agibilità/abitabilità.

L'immobile, nello stato in cui si trova, non è agibile per motivi di sicurezza.

Non è stato pertanto possibile verificare la presenza di eventuali impianti interni all'abitazione.

La procedura ha invece prodotto l'A.P.E. (classe energetica F)

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona Ea di cui all'Art. 29.1 "Zona Agricola Ea". Valgono le norme di cui alla L.R. 13/1990 "Norme edilizie per il territorio agricolo"

Si segnala la conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti.

Si fa tuttavia presente, come in precedenza evidenziato, che a seguito di procedura di variazione identificativi catastali per allineamento mappe del 19/02/2003 (Pratica n. 48262 in atti dal 19/02/2003), l'Ufficio dell'Agenzia del Territorio di Ancona ha soppresso l'ex particella 229 sub. 7 già identificata come corte comune all'abitazione, autorimessa e corte pertinenziale, senza assegnare un nuovo identificativo catastale.

Al momento ciò non comporta ostacolo alla compravendita.

La situazione potrà comunque essere ripristinata in ogni momento tramite presentazione al Catasto di apposita procedura di DOCFA

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 37.560,00

Offerta minima: € 28.170,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

LOTTO B)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Ampia abitazione posta al piano terzo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo il centrale Corso della Repubblica, con ingresso al civico 15, in Fabriano. L'edificio nel suo insieme è composto da esercizi commerciali al piano terra ed appartamenti/uffici ai sovrastanti piani 1-2-3.

L'abitazione in questione dispone di un locale di deposito al piano terra e di una soffitta con terrazzo al piano quarto sottotetto.

L'appartamento è disposto su un unico piano ed è articolata in due zone principali poste rispettivamente a destra ed a sinistra del vano d'ingresso.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 136 , particella 875, , sub. 3, categoria A/2, classe 5 , consistenza 9,0 vani superficie catastale 190 mq, rendita € 581,01;

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Occupato dai soci in liquidazione giudiziale

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A1 Centro Storico, di cui all'art. 8.2 delle NTA del PRG. La costruzione dell'edificio è antecedente al 01/09/1967.

Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici. Dal punto di vista della legittimità urbanistica, a seguito di ricerca degli atti/titoli abilitativi presso gli archivi on-line Comunali, non sono stati trovati titoli abilitativi e/o agibilità/abitabilità a nome della proprietà, in particolar modo per ciò che riguarda la porzione mansardata e per la parte del terrazzo e soffitta esterni all'appartamento, particolari che non risultano nelle planimetrie catastali.

Sono presenti gli impianti idrotermosanitari regolarmente funzionanti; quello termico è dotato di caldaia murale a metano e masse radianti in ghisa; l'impianto elettrico è sottotraccia con presenza di interruttori differenziali e salvavita; l'impianto idrico è funzionante per acqua calda e fredda, quella calda è prodotta dalla caldaia a metano.

Tutti gli impianti risalgono all'epoca di ultima ristrutturazione dell'immobile e sono a norma con le leggi di settore di all'ora e non con quella attuali, fatta eccezione per la caldaia che è sottoposta a controlli periodici.

Non risultando l'unità abitativa dotata di APE, il CTU ha provveduto a redigere i calcoli solamente con impianto simulato sulla base del quale è stata classificata in classe energetica F.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 112.810,00.

Offerta minima: € 84.607,50, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

LOTTO C)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Abitazione posta al piano terzo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo il centrale Corso della Repubblica, con ingresso al civico 15.

L'edificio nel suo insieme è composto da esercizi commerciali al piano terra ed appartamenti/uffici ai sovrastanti piani 1-2-3, e presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche ed architettoniche del centro storico.

L'appartamento è composto da un vano d'ingresso allungato che disimpegna su una cucina con ripostiglio, su un disimpegno notte, una camera matrimoniale, due camera singole, un bagno con disimpegno. È presente un piccolo balcone a disposizione della camera matrimoniale. Tramite una porta posta nella camera singola, l'abitazione è collegata con quella di cui al Lotto di vendita B oggetto della presente liquidazione giudiziale.

La zona dove ricade l'immobile è centrale e la destinazione prevalente è residenziale con attività commerciali e servizi. Esso dista poche decine di metri dalla Piazza del Comune e dalla Piazza Garibaldi dove sono disponibili i parcheggi. Dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria della città.

La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

Allo stato attuale l'appartamento necessita di importanti opere di manutenzione e ripristino alle finiture ed all'impiantistica

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 136 , particella 875 , sub. 13, categoria A/2, classe 5 , consistenza 4,5 vani
superficie catastale 110 mq, rendita € 290,51

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Occupato dai soci in liquidazione giudiziale

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A1 Centro Storico, di cui all'art. 8.2 delle NTA del PRG. La costruzione dell'edificio è antecedente al 01/09/1967. Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici.

Dal punto di vista della legittimità urbanistica, a seguito di ricerca degli atti/titoli abilitativi presso gli archivi on-line Comunali, non sono stati trovati titoli abilitativi e/o agibilità/abitabilità a nome della proprietaria.

Tutti gli impianti non sono funzionanti e non sono a norma con le attuali disposizioni vigenti. Non è presente l'impianto di climatizzazione estivo/invernale.

Non risultando l'unità abitativa dotata di APE, il CTU ha provveduto a redigere i calcoli solamente con impianto simulato sulla base del quale è stata classificata in classe energetica E.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 40.625,00,

Offerta minima: € 30.468,75, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

LOTTO D)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Abitazione posta al piano primo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo la centrale via Cialdini, con ingresso al civico 54, in Fabriano.

La porzione di edificio in esame è composta da esercizi commerciali al piano terra e da appartamenti ai sovrastanti piani 1-2-3.

La zona dove ricade l'immobile è centrale e la destinazione prevalente è residenziale con presenza di attività commerciali e servizi. Esso dista circa 300 metri dalla Piazza del Comune e circa 150 metri dalla Piazza Garibaldi dove sono disponibili i parcheggi. Dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria della città.

La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

L'appartamento risulta composto da tre vani principali più locali accessori. L'entrata è dal soggiorno e sulla destra si accede ad un disimpegno che conduce a una sala pranzo con angolo cottura, una camera da letto, un servizio igienico ed un ripostiglio. Sempre dal soggiorno, sulla sinistra, si accede ad un disimpegno che conduce ad un ripostiglio. Tali ultimi spazi si trovano in stato di pessima conservazione e non completi nelle finiture, mentre negli altri spazi dell'abitazione disimpegnati sulla destra del soggiorno, la situazione interna si presenta al civile. Si segnala che in fondo al disimpegno sulla sinistra del soggiorno la chiusura di una porta interna con laterizi forati, ancora al grezzo e non intonacati. Con riferimento alla ultima planimetria catastale attualmente depositata in catasto, tale porta comunica con una scala la quale conduceva ad ulteriori piani (terra e/o mezzanino?).

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 136 , particella 553 , sub. 12, categoria A/2, classe 4 , consistenza 5,0 vani, superficie catastale 109 mq, rendita € 271,14

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Libero da persone, occupato da cose.

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A2 Centro Storico, di cui all'art. 8.3 delle NTA del PRG – zona del centro storico di epoca 1600-1700. Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici.

Il fabbricato in cui è compreso l'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia 9705784 per restauro e risanamento conservativo

- progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, di cui alla Concessione Edilizia n. 22969 del 12/02/1999 e successiva variante n. 13762 del 31/05/2000;
- deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2446/820 del 11/02/1999 e successiva variante progr. N. 16283/2419 del 29/05/2000; inizio lavori del 01/04/1999;
- ultimazione lavori del 03/06/2000;
- certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori del 14/06/2000 con la conseguita agibilità strutturale dell'edificio.

Dalle verifiche svolte in sede di raffronto tra lo stato dei luoghi e gli atti urbanistici di cui sopra, sono state rilevate alcune difformità per la cui individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Tali difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa. Pertanto, ai fini della vendita, l'immobile appare regolarizzabile.

Per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto di riscaldamento, non attivo, con caldaia a metano, termosifoni prevalentemente in ghisa; gli impianti elettrici sono obsoleti e non funzionanti. Non è presente l'impianto ascensore. Non è presente l'impianto di climatizzazione estivo/invernale. Allo stato attuale invece l'immobile non è agibile.

Non risultando l'unità abitativa dotata di APE, il CTU ha provveduto a redigere i calcoli solamente con impianto simulato sulla base del quale è stata classificata in classe energetica F.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 50.000,00,

Offerta minima: € 37.500,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

LOTTO E)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

Abitazione posta al piano secondo di un fabbricato articolato su 4 piani fuori terra facente parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo la centrale via Cialdini, con ingresso al civico 54, in Fabriano. La porzione di edificio in esame è composta da esercizi commerciali al piano terra e da appartamenti ai sovrastanti piani 1-2-3.

La zona dove ricade l'immobile è centrale e la destinazione prevalente è residenziale con presenza di attività commerciali e servizi. Esso dista circa 300 metri dalla Piazza del Comune e circa 150 metri dalla Piazza Garibaldi dove sono disponibili i parcheggi. Dista circa 1 km dalla stazione ferroviaria della città.

La zona risulta ben collegata con le principali arterie di comunicazione e dotata di tutti i servizi primari e secondari.

L'appartamento risulta composto da 6 vani principali, una cucina, tre bagni, terrazzo a livello ed accessori.

Al piano rialzato è posto un'area scoperta (cavedio/cortile) con accesso dalla scala comune. E' presente un piccolo spazio di circa 3 mq. non comunicante con l'appartamento. Dalle planimetrie agli atti urbanistici risulta che in tale spazio è presente una scala di accesso ad un altro piano (mezzanino?) però comunicante con l'appartamento. Ora tale vano non comunica più in quanto la porta è stata chiusa. Tale situazione è confermata anche dalle ultime planimetrie catastali presenti agli atti ma non da quelle precedenti al 1972 dove tale scala non veniva affatto indicata.

Parte dell'appartamento è stata lasciata senza il completamento delle finiture interne, mentre i tramezzi in alzato sono incompleti.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 136 , particella 552 , sub. 4, , graffato con particella 553 sub 14 , categoria A/2, classe 5, consistenza 10,0 vani, superficie catastale 240 mq, rendita € 645,57

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Libero da persone, occupato da cose

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A2 Centro Storico, di cui all'art. 8.3 delle NTA del PRG - zona del centro storico di epoca 1600-1700.

Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici

L'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia 9709377/2000 - prot. 1166/2000 del 13/01/2000 per opere interne in singola unità immobiliare;

- Pratica edilizia 9705784 per restauro e risanamento conservativo;
- progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, di cui alla Concessione Edilizia n. 22969 del 12/02/1999 e successiva variante n. 13762 del 31/05/2000;
- deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2446/820 del 11/02/1999 e successiva variante progr. N. 16283/2419 del 29/05/2000;
- inizio lavori del 01/04/1999;
- ultimazione lavori del 03/06/2000;
- certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori del 14/06/2000 con la conseguita agibilità strutturale dell'edificio.

Si segnala la mancata conformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti in quanto dal sopralluogo effettuato sono emerse alcune lievi variazioni che non modificano la consistenza catastale dell'immobile quali: il wc indicato in adiacenza alla cucina, dal tipo di impianti sembra una zona adibita a lavanderia; il ripostiglio sul lato nord-est è adibito a locale tecnico.

L'allineamento tra la ditta catastale e quella derivante dagli atti di provenienza, pur in mancanza del titolo, si presume sia rispettato per l'uso ultraventennale da parte del debitore.

Si segnala la presenza di una canna fumaria a servizio di altre unità immobiliare, che attraversa il terrazzo a livello dell'abitazione.

Inoltre, dalle verifiche svolte in sede di raffronto tra lo stato dei luoghi e gli atti urbanistici di cui sopra, sono state rilevate alcune difformità per la cui individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Tali difformità possono essere regolarizzate ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 e s.m.i. con il pagamento di una sanzione amministrativa. Pertanto, ai fini della vendita, l'immobile appare regolarizzabile.

Allo stato attuale l'immobile non è agibile.

Per quanto riguarda gli impianti, è presente l'impianto di riscaldamento, non attivo, con termosifoni prevalentemente in ghisa; gli impianti elettrici sono obsoleti e non funzionanti;

L'unità abitativa di cui al presente Lotto risulta dotata di Attestato di Prestazione Energetica con indice di classificazione energetica G

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 81.000,00,

Offerta minima: € 60.750,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

LOTTO F)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

di immobile consistente in un esercizio commerciale di ristorante e pizzeria ubicato nel centro storico della città di Fabriano e sito nelle vie Cialdini, con ingressi ai civici 56-60-62, Piazza Cairoli, con ingresso al civico 1, ed affacci su via Antonio Fratti e su via Filzi, quest'ultimo anche con ingresso al civico 13, oltre numerosi beni mobili di varia natura, quali attrezzature, macchinari, derrate alimentari, vini, arredamenti, attrezzature elettroniche etc., così come meglio descritti nella perizia di stima dell'Ing. Cristian Bendelari dal n. 1 al n. 221.

L'esercizio commerciale fa parte di un aggregato edilizio storico che si sviluppa lungo le sopraccitate vie.

L'immobile presenta le tipiche caratteristiche strutturali, tecnologiche e architettoniche del centro storico, con soffitte a volta, grotte, tunnel a volta e murature con mattoni a vista.

La disposizione distributiva delle sale e dei servizi del ristorante è molto articolata e irregolare. Oltre al piano terra dove troviamo una piccola reception, un vano osteria, sale da pranzo, bar, due cucine, corridoi che disimpegnano su ripostigli e servizi igienici, il ristorante si compone anche di una piccola porzione posta al piano interrato dove troviamo la pizzeria costituita da due sale, e di altre poste al piano primo, ammezzato e secondo/sottotetto, anch'esse destinate a ristorante. Al primo piano è presente anche uno spazio disimpegno che di fatto si trova a livello della Via Filzi dal cui n. 13 si può entrare ad una corte esclusiva utilizzata anch'essa come ristorante nei mesi estivi, Sempre dal locale disimpegno si accede ad alcuni locali magazzino e di servizio ed ad una scala interna che conduce ad un piano ammezzato dove è presente un piccolo vano ad uso ripostiglio che si affaccia su un cortile esterno,

Per una più puntuale ed esaustiva descrizione del bene si rimanda comunque alla perizia di stima allegata dove è possibile visionare anche una planimetria esplicativa del ristorante.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 136, particella 548, sub. 24 graffata con sub 28, categoria C/1, classe 8, consistenza 93 mq, superficie catastale 87 mq, rendita € 1.364,07.
- Foglio 136, particella 548, sub. 25 graffata con particella 553 sub 16, categoria C/1, classe 8, consistenza 162 mq, rendita € 2.376,12
- Foglio 136, particella 553, sub. 11 graffata con particella 552, sub 3, e con particella 555, categoria C/1, classe 8, consistenza 188mq, rendita € 2.757,47;
- Foglio 136, particella 553, sub. 13, categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, rendita € 38,42;

- Foglio 136, particella 547, sub. 8, categoria C/1, classe 8, consistenza 164 mq, rendita € 2.405,45;
- Foglio 136, particella 548, sub. 8, categoria C/1, classe 8, consistenza 107 mq, rendita € 1.569,41

Confini non presenti in perizia.

Disponibilità del bene:

Libero da persone, occupato da cose

Situazione urbanistica e catastale:

L'edificio si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come zona A2 Centro Storico, di cui all'art. 8.3 delle NTA del PRG – zona del centro storico di epoca 1600-1700. Sono presenti vincoli artistici, storici e paesaggistici.

L'immobile è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia per restauro e risanamento conservativo – progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, di cui alla Aut. n. 23438 del 21/04/1999; deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2800/1147/042017/8 del 02/03/1999; inizio lavori in data 05/05/1999, deposito fine lavori strutturali c/o S.D.OO.PP. in data 20/07/2006. Non sono stati reperiti il certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori e agibilità strutturale dell'edificio.
- Pratica edilizia – Aut. D.G.R. 1891/99 n. 14043 del 26/06/2003 – Finiture esterne alle facciate in via Fratti 85, riferita alla Aut. Edil. di cui al D.C.D. 121/97 Aut. N. 23438 del 21/04/1999; inizio lavori del 23/10/1003, ultimazione lavori il 27/05/2005, certificato di conformità dei lavori del 03/01/2006;
- Pratica edilizia per restauro e risanamento conservativo – progetto di riparazione dei danni e miglioramento sismico ai sensi della D.C.D. 121/97, di cui alla Aut. Edil. n. 22969 del 12/02/1999 e successiva variante n. 13762 del 31/05/2000; deposito S.D.OO.PP. progr. N. 2446/820 del 11/02/1999 e successiva variante progr. N. 16283/2419 del 29/05/2000; inizio lavori del 01/04/1999; ultimazione lavori del 03/06/2000; certificato di ultimazione lavori e conformità dei lavori del 14/06/2000 con la conseguita agibilità strutturale dell'edificio .
- Pratica edilizia – Conc. Edil. 16713 del 22/05/2000 – Modifica apertura e restauro facciata in via Cialdini 56 con fine lavori del 26/05/2000;
- Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso di locali da cantine, garage e magazzini in negozio (ristorante) – Conc. Edil. N. 21098 del 25/07/2000; ultimazione lavori il 22/08/2000 in conformità alla Conc. Edil. e rilascio di Aut. di Agibilità n. 4473, prot. 30507 del 01/09/2000.
- Pratica edilizia per cambio destinazione d'uso di locali da magazzini in negozio (ristorante) – Conc. Edil. N. 30072 del 04/10/2000; ultimazione lavori il 20/12/2000 in conformità alla Conc. Edil. e rilascio di Aut. di Agibilità n. 4581, prot. 8312 del 21/03/2001.

Non risultando l'unità ristorante dotata di APE, il CTU ha provveduto a redigere i calcoli sulla base dei quali è stata classificata in classe energetica D.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 512.830, 00 (di cui € 482.400 beni immobili e € 30.430,00 beni mobili, derrate alimentari e vini)

Offerta minima: € 384.622,50, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 5.000,00

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.

Regime fiscale:

Beni immobili : Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale.

Beni mobili : Vendita soggetta ad IVA

LOTTO G)

Nel Comune di Fabriano (AN)

Per la piena ed intera proprietà

di abitazione facente parte di un piccolo aggregato edilizio urbano composto da più unità abitative, sito nel centro abitato della frazione Campodonico di Fabriano, senza numero civico, in via Vicolo Primo angolo Vicolo Secondo.

L'immobile è stata oggetto nel periodo 2002/2006 di opere di restauro e risanamento conservativo, anche strutturale, ed attualmente rimangono da concludere le finiture e le opere impiantistiche interne, mentre quelle esterne sono state completate. L'immobile si sviluppa su due corpi di fabbrica terraciato attigui di cui uno è costituito da piano terra e piano primo/sottotetto mentre l'altro è composto da piano terra, primo e secondo/sottotetto. Entrambe i corpi di fabbrica e tutti i piani sono collegati tra loro. E' presente un terrazzo a livello.

L'accesso all'abitazione avviene direttamente dalla via Vicolo Primo mentre l'accesso al piano terra avviene sia dal Vicolo Primo che dal Vicolo Secondo.

La frazione Campodonico dista dalla città di Fabriano circa 15 km verso il confine interno del Comune con la regione Umbria. La zona è montuosa/collinare, prevalentemente agricola, con

presenza di boschi e pascoli. La frazione Campodonico è collegata con Fabriano tramite la S.P. 16 e la S.S. 76.

La zona risulta collegata con le principale arterie di comunicazione e dotata di servizi primari e secondari.

Il compendio oggetto della procedura concorsuale risulta rappresentato come segue all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Fabriano:

- Foglio 246 , particella 133 , graffata con particella 134 sub. 3, categoria F/3.

Confini non presenti in perizia

Disponibilità del bene:

Libero

Situazione urbanistica e catastale:

L'immobile si trova su area classificata dal vigente PRG del Comune di Fabriano come Zona A6 di cui all'art. 8.7 delle NTA – NUCLEO STORICO - "A6", sulla quale insistono i seguenti vincoli comunali:

- Art. 44 delle NTA – CENTRI E NUCLEI STORICI (Il Piano Regolatore Generale del Comune di Fabriano è stato approvato con D.P.G.R. n° 5059 del 5 luglio 1990. Nella parte prescrittiva del documento di approvazione è stato imposto che alla individuazione dei centri storici debba corrispondere una fascia di tutela pari a quella prevista come ambito provvisorio di tutela integrale dall'articolo 39 delle NTA del PPAR).
- e sovracomunali:
 - Galasso
 - Galassino
 - Vincolo Idrogeologico.
 - PTC Continuità Naturalistica

L'edificio è stato oggetto dei seguenti interventi edilizi:

- Pratica edilizia per restauro e risanamento conservativo e modifica alle aperture nei prospetti, demolizione di una pensilina a sbalzo e prolungamento della falda del tetto sovrastante, Conc. Edil. N. 42900 del 07/06/2002 – intervento di riparazione danni e miglioramento sismico del comparto unitario n. 7 di cui al programma di recupero n. 24 della fraz. Campodonico; Deposito S.D.OO.PP progr. 40064/02 del 29/05/2002, inizio lavori in data 04/11/2002;
- Pratica edilizia in variante alla Conc. Edil. 42900 – Permesso di Costruire n. 35648 del 18/11/2003; deposito S.D.OO.PP. progr. 7670/03 del 10/11/2003;
- Pratica edilizia in 2° variante alla Conc. Edil. 42900 – Permesso di Costruire n.55851 del 06/04/2006; deposito S.D.OO.PP. progr. n. 58409 del 15/03/2006; ultimazione lavori in data 10/05/2006;
- Certificato di conformità dei lavori del 12/05/2006
- Dichiarazione di Certificato di Agibilità e Abitabilità Strutturale redatto dai progettisti del 22/11/2006.

Allo stato attuale l'immobile non si trova ancora completato e non è agibile dal punto di vista igienico-sanitario.

Laddove emerga l'eventuale presenza di abusi edilizi, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti e ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano, potrà avvalersi, a sua cura e spese, delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e, ove ne ricorrano presupposti, ai sensi dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47, successive integrazioni e/o modificazioni.

Per ogni migliore individuazione e descrizione si rimanda alla perizia di stima allegata.

Prezzo base: € 78.000,00,

Offerta minima: € 58.500,00, pari al 75% del prezzo base

Cauzione: pari ad almeno il 10% del prezzo offerto (in caso di importo con numeri decimali è necessario arrotondare per eccesso).

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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.

Regime fiscale: Vendita soggetta ad imposta di registro, ipotecaria e catastale

Visite: Le richieste di visita del bene devono essere effettuate dagli interessati tramite il sito <https://pvp.giustizia.it> mediante apposito pulsante presente all'interno dell'inserzione. Si precisa che, al fine di meglio adempiere all'incarico affidatogli, la società invita gli utenti interessati alla visita dell'immobile a far pervenire le relative richieste nel termine di sette giorni antecedenti la data della vendita.

2. CONDIZIONI E TERMINI DI PARTECIPAZIONE ALLA PROCEDURA COMPETITIVA DI VENDITA.

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le proprie offerte irrevocabili esclusivamente con modalità telematiche 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 "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto (unitamente ai documenti ad essa allegati) dovrà essere depositata **entro le ore 12:00 del giorno 04/11/2025, antecedente a quello fissato per la vendita telematica**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

Si fa presente che 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.

L'offerta potrà essere effettuata:

- 1) Personalmente;
- 2) Da persona giuridica a mezzo del legale rappresentante munito dei necessari poteri;
- 3) Per persona da nominare ai sensi dell'art.583 cpc (il procuratore per persona da nominare deve essere avvocato);
- 4) A mezzo di procuratore speciale che, ai sensi della vigente normativa in materia, deve essere necessariamente un avvocato.

In caso di vendita di più lotti il soggetto specializzato procederà all'esame delle offerte pervenute ed alla relativa ammissione secondo l'ordine crescente del numero identificativo dei singoli lotti.

a. Condizioni di ammissibilità formale.

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 produrre la certificazione di avvenuta richiesta all'Agenzia delle Entrate del codice fiscale; 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 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 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore a quanto indicato nel paragrafo 1;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (nei limiti di quanto indicato nel presente avviso);
- l'importo versato a titolo di cauzione;

- l'indicazione della data e del numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica al quale 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 indicato nel presente avviso dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la ricevuta di pagamento dell'imposta di **bollo da euro 16,00** che può essere pagata tramite il portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it> - servizio "pagamento di bolli digitali", con 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 (si precisa che il relativo mancato versamento non comporta l'inammissibilità dell'offerta ma sarà segnalato dal soggetto specializzato agli organi della procedura);
- 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;
- 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 del Giudice Tutelare;
- 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 persona giuridica**, copia del documento da cui risultino i poteri dell'offerente (a mero titolo esemplificativo, visura camerale aggiornata a 6 mesi dalla presentazione, procura speciale notarile, verbale del C.d.A.);
- se l'**offerta è formulata da più persone**, copia della procura speciale notarile rilasciata dagli offerenti in favore del soggetto che sottoscrive l'offerta;
- se il **soggetto offerente è un cittadino extracomunitario**, copia del permesso di soggiorno ovvero l'indicazione dell'esistenza della condizione di reciprocità o del Trattato Internazionale tra l'Italia e il suo Stato di appartenenza che gli consente l'acquisto dell'immobile nel nostro Paese;
- se l'**offerta è formulata da più soggetti riuniti in associazione temporanea di imprese (ATI)**, copia dell'atto costitutivo nonché dichiarazione di responsabilità e garanzia solidale della mandataria per le obbligazioni assunte da tutti i mandanti;

- se l'offerta è presentata in forza di una **procura speciale notarile rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata**, copia della stessa (ad eccezione del caso di offerta per persona da nominare per cui varranno le disposizioni dell'art.583 c.p.c.).

b. Versamento anticipato della cauzione.

L'offerente dovrà versare anticipatamente a titolo di cauzione, l'importo nella misura sopra determinata, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente del soggetto specializzato Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.

Il bonifico, con causale "RG N. 36/2024 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 sopra indicato, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

c. Aggiudicazione

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale www.astetelematiche.it solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata.

Nell'ipotesi di presentazione di **unica offerta valida** si precisa che nel caso di mancata connessione 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 (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 delle stesse.

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 05/11/2025 al 12/11/2025, e terminerà alle ore 11:00.

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 **sogetto specializzato 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, 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.

In caso di mancata aggiudicazione ed al termine della gara, in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti non divenuti aggiudicatari esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

d. Termini di pagamento del prezzo

Il termine perentorio per il versamento del saldo prezzo, delle spese per gli oneri fiscali connessi al trasferimento della proprietà e degli onorari d'asta del sogetto specializzato incaricato della vendita è di massimo 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà pertanto procedere, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine massimo sopra previsto (termine in ogni caso non soggetto a sospensione feriale), al versamento delle somme sopra specificate e quantificate dal sogetto specializzato con apposita comunicazione; il relativo versamento dovrà avvenire sul conto corrente di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., recante codice IBAN IT 47 D 03268 22300 052849400442 specificando nella causale del bonifico **"RG N. 36/2024 lotto __, saldo prezzo, spese di trasferimento e onorari d'asta"**.

Il mancato rispetto del termine perentorio sopra specificato o del diverso minor termine indicato dall'aggiudicatario nella propria offerta per il versamento delle somme sopra indicate, comporta la decadenza dall'aggiudicazione e la conseguente perdita della cauzione a titolo di multa, fatto espressamente salvo ogni maggior danno anche ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1382 ss. C.c.

Ai sensi dell'art.585 c.p.c., **entro il termine perentorio** richiamato dal precedente capoverso, l'aggiudicatario, consapevole della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, deve fornire al seguente indirizzo pe : vendite@pec.astetelematiche.it, le

informazioni prescritte dall'art.22 del D.Lgs. 231/2007 attraverso la compilazione del modulo che gli verrà inviato a mezzo PEC/mail.

Si precisa che gli **onorari d'asta**, spettanti alla società incaricata delle operazioni di vendita, sono posti interamente a carico dell'acquirente ed il relativo ammontare sarà determinato secondo gli scaglioni di valore indicati nell'allegato "Onorari d'asta".

I beni/diritti saranno trasferiti alle condizioni di cui infra, fermo restando che Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. non rilascia alcuna garanzia in ordine all'effettiva esistenza e/o consistenza e/o qualità e/o trasferibilità del complesso di beni e di tutti i beni e/o rapporti e/o diritti e/o contratti che lo costituiscono e che verranno quindi trasferiti "visto piaciuto, rimossa ogni eccezione, nello stato di fatto e di diritto in cui si troveranno al momento della consegna del complesso di beni all'acquirente definitivo".

Si fa presente che il giudice con provvedimento motivato può sospendere le operazioni di vendita qualora ricorrano gravi e giustificati motivi o può impedire il perfezionamento della vendita quando il prezzo offerto risulti notevolmente inferiore a quello giusto, tenuto conto delle condizioni di mercato.

Per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina con provvedimento la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, salvo quelle non cancellabili in funzione della tipologia della procedura.

e. Trasferimento di proprietà.

Il trasferimento della proprietà avverrà mediante rogito agli atti del Notaio, Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese relative al trasferimento dell'immobile, quelle relative alla cancellazione delle ipoteche, dei pignoramenti e di ogni altro vincolo cancellabile, nonché i compensi notarili oltre IVA se dovuta.

PUBBLICITÀ

A cura del soggetto specializzato, il presente avviso - omissis il nominativo del soggetto ammesso alla presente procedura e di eventuali terzi - sarà pubblicato:

- sul portale delle vendite pubbliche www.pvp.giustizia.it
- sul sito internet www.astegiudiziarie.it - www.astetelematiche.it unitamente alla relazione peritale.

VARIE

I termini indicati nel presente avviso a carico degli interessati e degli offerenti devono ritenersi perentori. Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., si riserva di sospendere l'attività di vendita su espressa richiesta degli organi della procedura.

È possibile ricevere assistenza informativa contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/201480 dal lunedì al venerdì, dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00
- email: vendite@astegiudiziarie.it

La partecipazione alla vendita implica:

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

Livorno, 28/08/2025

Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.