

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

Il sottoscritto Avv. Ubaldo Sassaroli (codice fiscale SSSBLD56E29D211G), professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 29.02.2020 nel procedimento esecutivo n° **38/2009 R.G. Es. Imm.**, a cui sono riuniti i procedimenti esecutivi n° 54/2009, n° 421/2011, n° 570/2011, n° 571/2011, n° 79/2012 e n° 47/2013 R.G. Es. Imm., a norma dell'art. 490 c.p.c.

avvisa

che il giorno **8 settembre 2020 a partire dalle ore 12,10** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n° 32.

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà 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

Lotto 1

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Filzi n° 59, costituita da un locale ad uso cantina/magazzino posto al piano terra.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 136, particella 1531, sub. 16, categoria C/2, classe 6, mq. 32, superficie catastale totale mq. 43, rendita € 47,93, con diritto ai beni e spazi comuni consistenti nel vano scale (sub. 12) ed ingresso comune (sub. 15).

Situazione urbanistica e catastale: da una ricerca presso gli uffici tecnici del Comune di Fabriano, si è rilevata la presenza delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n° 5980 del 28.12.1987;
- Concessione Edilizia n° 14571 del 07.10.1995 riguardante la ristrutturazione dell'edificio con realizzazione di n° 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia n° 5473 del 15.03.2000 riguardante il completamento dei lavori non ultimati con la precedente concessione edilizia per la realizzazione di n° 2 appartamenti;
- Concessione Edilizia n° 15504 del 02.06.2000, variante alla concessione edilizia 5473/2000 per il frazionamento delle due unità abitative al fine di realizzare n° 4 appartamenti.

L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e non sussiste conformità catastale dovuta ad una diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un nuovo servizio igienico. I costi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a

comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^ 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.

Ape: non è richiesto l'attestazione di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 12,10,

Prezzo base: € 5.490,81 (euro cinquemilaquattrocentonovanta/81),

Offerta minima: € 4.118,11 (euro quattromilacentodiciotto/11) pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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



Lotto 3

Nuda proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Cordaro n° 12, costituita da un'autorimessa al piano terra con locale sottoscala interno ed annessa corte esclusiva.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 136, particella 351, sub. 3, graffata con sub. 5, categoria C/6, classe 7, mq. 129, superficie catastale mq. 152, rendita € 499,67, con quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni del fabbricato.

Situazione urbanistica e catastale: non risultano difformità urbanistico-edilizie. Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) non sono state reperite pratiche edilizie. E' presente una piccola difformità catastale difformità riguardante l'errata indicazione dell'altezza del locale autorimessa pari a 4,00 mt anziché 3,50 mt. I costi necessari per la regolarizzazione catastale sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^

comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n° 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta nella disponibilità dall'esecutato.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 12,20,

Prezzo base: € 49.343,38 (euro quarantanovemilatrecentoquarantatre/38),

Offerta minima: € 37.007,54 (euro trentasettemilasette/54), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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



Lotto 5

Piena proprietà (1/1) di fabbricato civile sito a Cerreto D'Esì (An), in via Tribbio n° 3, costituito da un'abitazione su più livelli (piano terra, primo e secondo) con annessi diritti su beni e spazi comuni. In occasione del sopralluogo effettuato dal C.T.U. è stato rilevato il crollo di una porzione di tetto, dal quale s'innescano copiose infiltrazioni meteoriche che portano progressivamente al degrado anche delle parti interne.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Cerreto D'Esì (An) al Foglio 10, particella 225, categoria A/4, classe 1, vani 4,5, rendita € 158,04.

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) non sono state reperite pratiche edilizie.

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista urbanistico, né catastale: il C.T.U. ha rilevato una diversa distribuzione degli spazi interni dovuta alla presenza di n° 2 servizi igienici al piano terra e secondo non evidenziati nella planimetria catastale. I costi necessari per la regolarizzazione catastale

sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

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

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica, classe energetica "G".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 12,30,

Prezzo base: € 28.607,97 (euro ventottomilaseicentoseppe/97).

Offerta minima: € 21.455,98 (euro ventunomilaquattrocentocinquantacinque/98), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 6

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An), frazione Albacina n° 706, costituita da un'abitazione rurale disposta sui piani terra e primo.

L'immobile è completamente inutilizzabile ed inagibile, con evidenti crolli delle murature portanti, solai di piano e copertura, in completo stato di rudere.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 107, particella 18, categoria A/6, classe 1, vani 2, rendita € 43,38.

Situazione urbanistica e catastale: il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967.

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) non sono state reperite pratiche edilizie.

L'immobile non risulta conforme catastalmente in quanto, visto lo stato attuale, dovrebbe essere

classificato al catasto come F/2. I costi necessari per la regolarizzazione catastale sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

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

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 12,40,

Prezzo base: € 4.325,00 (euro quattromilatrecentoventicinque/00).

Offerta minima: € 3.243,75 (euro tremiladuecentoquarantatre/75), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 10

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Monti n° 14, costituita da un locale ad uso negozio posto al piano terra con annessi servizi igienici.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 137, particella 1992, sub. 5, categoria C/1, classe 8, mq. 86, superficie catastale mq. 92, rendita € 1.261,39.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967.

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) il C.T.U. non ha potuto reperire pratiche edilizie riguardanti l'immobile. Non sussiste regolarità urbanistica in quanto lo stato di fatto riporta una distribuzione interna dei locali ed un uso non conforme con lo stato originario, con ogni probabilità legato ad attività di negozio/bottega, come desumibile dalle planimetrie catastali e

descrizioni riportante nei primi atti di compravendita. Lo stato di fatto non è conforme alla planimetria catastale in quanto è stata ravvisata una diversa distribuzione dei divisori interni sia sulla parte fronte-strada che sul retro, nonché la presenza di un secondo servizio igienico, che andrebbero regolarizzati conformemente alla regolarizzazione urbanistica di cui al punto precedente. È necessario pertanto procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile: i costi necessari sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

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

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica, classe "D".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 12,50,

Prezzo base: € 78.360,10 (euro settantottomilatrecentosessanta/10).

Offerta minima: € 58.770,08 (euro cinquantottomilasettecentosettanta/08), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 11

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Monti n° 20, costituita da un locale ad uso ufficio posto al piano terra con annessi servizi igienici.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 137, particella 1992, sub. 2, categoria A/10, classe 2, vani 5, superficie catastale mq. 159, rendita € 748,86.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967. Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) il C.T.U. ha potuto reperire le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione in Sanatoria n° 5612 del 19.12.1995 relativa al cambio di destinazione d'uso da magazzino a negozio,
- D.I.A. n. 5970 del 07.03.1996 relativa al mutamento della destinazione d'uso da negozio ad uffici,
- Autorizzazione di Agibilità prot. n° 25277 in data 18.10.1996.

L'immobile non è regolare dal punto di vista urbanistico e non sussiste conformità catastale in quanto la distribuzione interna e la presenza di un ulteriore servizio igienico non è conforme allo stato autorizzato, né alla planimetria catastale. È necessario pertanto procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile: i costi necessari sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

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

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica, classe "E".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,00,

Prezzo base: € 104.328,00 (euro centoquattromilatrecentoventotto/00).

Offerta minima: € 78.246,00 (euro settantottomiladuecentoquarantasei/00), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila/00).

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



Lotto 12

Piena proprietà (1/1) di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Del Lazzaretto, costituito da un ex opificio con annessa corte esclusiva locale ad uso ufficio posto al piano terra con annessi servizi igienici.

L'edificio è costituito da un fabbricato da tempo in disuso, in stato fatiscente e pericolante, risalente probabilmente agli inizi del 1900, articolato su un unico livello fuori terra (piano terra) e con annessa corte circostante.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 97, particella 70, categoria D/1, rendita € 51,65.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967 e da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) il C.T.U. non ha potuto reperire alcuna pratica edilizia.

In base a quanto riscontrato in sede di sopralluogo il C.T.U. non ha potuto certificare la regolarità urbanistica dell'immobile oggetto di stima in quanto è presente una porzione di fabbricato "abusivo" costruito a ridosso dell'edificio individuato catastalmente al Fg. 97 Part. 70. La porzione non è sanabile e dovrà essere demolita. L'immobile risulta conforme catastalmente. È necessario pertanto procedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile: i costi necessari sono stati detratti dal C.T.U. dal valore di stima.

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

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,10,

Prezzo base: € 14.382,36 (euro quattordicimilatrecentoottantadue/36),

Offerta minima: € 10.786,77 (euro diecimilasettecentoottantasei/77), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 13

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Del Lazzaretto n° 22, costituita da un'abitazione al piano terra con annesso parcheggio privato, piccola area urbana (corte) ed appezzamento di terreno. l'unità abitativa si compone di ingresso, soggiorno/cucina/pranzo, studio/lavanderia, disimpegno, camera e un servizio igienico.

Le unità immobiliari sono censite al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 97:

- particella 175, sub. 7, categoria A/3, classe 6, vani 3, rendita € 224,66,
- particella 1505, sub. 9, categoria E.U., mq. 8,
- particella 1505, sub. 4, categoria C/6, classe 1, mq. 30, rendita € 44,93.

Il terreno è censito al Catasto Terreni del Comune di Fabriano (An) al Foglio 97, particella 90, categoria bosco ceduo, classe 4, mq. 320, reddito dominicale € 0,13, reddito agrario € 0,03.

All'unità immobiliare è annessa la quota proporzionale di comproprietà sulle parti, cose, spazi e servizi comuni dell'edificio consistente nell'area di manovra all'ingresso dalla stradina identificata con il sub. 3 del mappale 1505.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967 e da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) il C.T.U. ha reperito la seguente pratica edilizia: Permesso di Costruire n° 43544 del 22.02.2005 per il frazionamento di una unità immobiliare in due con cambio di destinazione d'uso di un forno in bagno.

Non sono presenti difformità urbanistiche e catastali.

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

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

Ape: è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica, classe "G".

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,20,

Prezzo base: € 27.770,50 (euro ventisettemilasettecentosettanta/50),

Offerta minima: € 20.827,88 (euro ventimilaottocentoventisette/88), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 14

Piena proprietà (1/1) di fabbricato civile sito a Fabriano (An) in via Del Lazzaretto n° 22, costituito da un ex opificio su due livelli con annessi posti auto scoperti e corti esclusive.

L'edificio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Fabriano (An) al Foglio 97:

- particella 175, sub. 4, categoria D/1, rendita € 30,99,
- particella 175, sub. 5, categoria D/1, rendita € 41,32,
- particella 1505, sub. 6, categoria C/6, classe 1, mq. 46, rendita € 68,90,
- particella 1023, categoria "area urbana", mq. 197,
- particella 1024, categoria "area urbana", mq. 114,
- particella 1505, sub. 7, categoria "area urbana", mq. 30,

con diritto ai beni comuni quali lo spazio di manovra nella zona di ingresso identificata al foglio 97, particella 1505, sub. 3.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967 e da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fabriano (An) il C.T.U. ha riscontrato una sola

pratica edilizia che riguarda interventi di manutenzione delle murature, degli intonaci, sostituzione infissi, sistemazione del manto di copertura e canali ma nessuna pratica riguardo alle modifiche interne ed ampliamenti riscontrati. La pratica edilizia menzionata è la D.I.A. prot. n° 19639 del 03.06.2003.

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto lo stato di fatto riporta una distribuzione interna dei locali non conforme con quanto autorizzato e/o riferito alla costruzione originaria, né con la planimetria catastale. Le difformità riguardano, come descritto nella descrizione dell'immobile, nella presenza di una porzione in ampliamento "abusiva", nella presenza di una distribuzione interna dei locali diversa dalla planimetria in atti e nella modifica (apertura/chiusura) di alcuni passaggi/aperture nelle murature perimetrali portanti. È necessario pertanto procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile: i costi necessari sono stati detratti dal C.T.U. dal prezzo di stima.

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

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,30,

Prezzo base: € 40.902,40 (euro quarantamilanovecentodue/00).

Offerta minima: € 30.676,80 (euro trentamilaseicentosestantasei/80), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 15

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito ad Ancona in via Terenzio Mamiani n° 48, costituito da un locale ad uso ufficio posto al piano terra.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 14, particella 159, sub. 1, categoria A/10, classe 3, vani 1,5, rendita € 418,33.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967 e da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona il C.T.U. ha reperito le seguenti pratiche edilizie:

- autorizzazione edilizia prot. n° 80555 del 10.12.1997 con il prot. n. 80555 per cambio di destinazione d'uso senza opere, da negozio (U4/1) a laboratorio artigiano (U4/11),
- autorizzazione edilizia prot. n° 34697 del 02.06.1998 per cambio di destinazione d'uso da laboratorio artigiano (U4/11) ad ufficio (U4/7).

L'immobile non risulta regolare dal punto di vista urbanistico e catastale in quanto lo stato di fatto riporta una distribuzione interna dei locali non conforme con quanto autorizzato e/o riferito alla costruzione originaria, né con la planimetria catastale. Le difformità riguardano la presenza di una tamponatura divisoria tra il locale principale ed il locale di disimpegno con il servizio igienico; tale divisione non risulta essere stata mai

denunciata e quindi autorizzata con provvedimenti amministrativi.

È necessario pertanto procedere alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile: i costi necessari sono stati detratti dal C.T.U. dal prezzo di stima.

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

Ape: non è presente agli atti l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,40,

Prezzo base: € 21.914,28 (euro ventunomilanovecentoquattordici/28),

Offerta minima: € 16.435,71 (euro sedicimilaquattrocentotrentacinque/71), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

Lotto 16

Piena proprietà (1/1) di porzione di fabbricato civile sito ad Ancona in via Maggini n° 64, costituito da un locale ad uso magazzino posto al piano terra.

L'immobile è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Ancona al Foglio 42, particella 353, sub. 10, categoria C/2, classe 1, mq. 45, rendita € 241,70.

Situazione urbanistica e catastale: l'immobile è stato edificato in epoca antecedente il 01.09.1967 e da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ancona il C.T.U. non ha reperito alcuna pratica edilizia. Non sono presenti difformità urbanistiche e catastali.

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

Ape: non è richiesto l'attestato di prestazione energetica.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta nel possesso dell'esecutato.

Inizio gara: 08.09.2020 ore 13,50,

Prezzo base: € 42.000,00 (euro quarantaduemila/00),

Offerta minima: € 31.500,00 (euro trentunomilacinquecento/00), pari al 75% del prezzo base,

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto,

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07.09.2020, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, 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 minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) 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 a Tribunale di Ancona Procedura Esecutiva Immobiliare n° 38/2009 R.G.E. al seguente IBAN IT65E0870421300000000100406; tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n° 38/2009 R.G.E., lotto n° ... (indicare il numero del lotto), versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

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

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. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dall'08.09.2020 al 15.09.2020, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello

dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta 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° 38/2009 R.G.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 azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 1/9/93 n° 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta, in mancanza, nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 01/09/93 n° 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il

termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art. 2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, avv. Giovanni Girolametti (codice fiscale GRLGNN30T17D451B, tel. 0732 4666, e-mail: giovannigirolametti@studiolegalegirolametti.it) mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato Avv. Ubaldo Sassaroli sito ad Ancona in via Primo Maggio n° 150/B (tel. 071 2900706, e-mail: sassaroli@sassarolipica.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n° 95) è presente uno SPORTELLINO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul sito web del Tribunale.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586 20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**

- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

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

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

Ancona, 9 giugno 2020

Il professionista delegato

Avv. Ubaldo Sassaroli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it