

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

La sottoscritta Rag. Comm. MARISA CALVIGIONI, CF. CLVMRS61L59E783Q, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 16/11/2021 nel procedimento esecutivo n. 122/2021 R.E. Tribunale di Ancona a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2024** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32, **rispettivamente alle ore:**

- **09:30 per il Lotto 1;**
- **09:45 per il Lotto 2.**

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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA "BASE DI OFFERTA".

LOTTO UNO

Diritti di proprietà per la quota 1/1 sui seguenti beni immobili situati nel Comune di Genga (AN) Località Casamontanara n. 28, in posizione isolata a circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato.

BENE N° 1 -APPARTAMENTO

Trattasi di un'abitazione costituita da una porzione di ex edificio rurale, attualmente in corso di completamento, distribuita su piano terra e primo, sito nel Comune di Genga.

Essa è dotata di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso pedonale a servizio esclusivo dell'abitazione.

L'appartamento si sviluppa su una porzione di immobile cielo-terra, adiacente al resto dell'edificio di altra proprietà sui lati nord ed est e libero sui lati sud e ovest, con affaccio sulla corte esclusiva.

Quest'ultima ha una dimensione totale di 657,50 mq, è recintata e dotata di accesso pedonale dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio del garage di medesima proprietà e costituenti il bene n. 2 del presente lotto n. 1 (uno).

L'accesso all'appartamento si ha sia sul lato ovest che sul lato sud, la distribuzione avviene da scala interna privata. La superficie lorda totale è di 103,00 mq. L'altezza interna è di m 2,70 al piano terra, mentre al piano primo varia da un minimo di m 2,11 sul lato sud e m 2,19 sul lato nord, ad un massimo di m 3,28 circa al centro.

Al piano terra si trova la zona giorno con soggiorno e cucina, al piano primo sono presenti due camere ed un bagno.

L'edificio è stato interessato da lavori di ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, che sono stati avviati nel 1998 a seguito degli eventi sismici che hanno interessato la zona e non sono stati mai formalmente conclusi, tanto che l'appartamento risulta ancora in corso di costruzione.

BENE N° 2 - GARAGE

Trattasi di garage interrato, attualmente in corso di completamento. Esso è dotato di una porzione di terreno agricolo ad uso corte e ingresso carrabile a servizio esclusivo del garage.

Il garage si sviluppa su un unico livello, interrato su tre lati (est, sud ed ovest) ed aperto sul lato nord, con affaccio sulla corte a livello.

Quest'ultima ha una dimensione totale di 65,00 mq per la parte a livello del garage, ed altri 1.095 mq. per la parte che costituisce copertura praticabile del garage stesso e zona circostante; una parte è recintata e dotata di accesso carrabile dalla pubblica via; si trova in continuità con la corte a servizio dell'abitazione di medesima proprietà e costituenti il bene n. 1 del presente lotto n. 1.

Il garage è dotato di due accessi sul lato nord, uno per ciascun ambiente principale nel quale è diviso internamente. La superficie lorda totale è di 58,00 mq. L'altezza interna, attualmente è di circa m 2,88, ma dovrà essere ridotta a circa m 2,75 al momento del completamento delle finiture interne.

I lavori costruzione del garage non sono stati mai conclusi, tanto che esso risulta ancora in corso di costruzione.

BENE N° 3 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

Trattasi di una particella di terreno agricolo ad uso posto auto.

La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 56,00 e si trova a bordo strada, nei pressi dei beni n. 1 e n. 2 del presente lotto; viene utilizzata come spazio di manovra o posto auto.

Su incarico del Giudice dell'Esecuzione il CTU ha accatastato il Bene 1 (appartamento) nello stato di consistenza che lo stesso aveva prima dell'inizio dei lavori di Ristrutturazione e adeguamento sismico con cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale, intervento legittimato con Concessione Edilizia n. 1393 del 10/06/1998 e Variante in corso d'opera con Concessione Edilizia n.8170/98 del 15/04/1999, ed in particolare facendo riferimento alla pratica catastale di Tipo Mappale Prot. n. 179270 del 21/12/1998, con la quale lo stesso è stato trasferito dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati. Con la pratica DOCFA Protocollo AN0036538 del 06/04/2023, è stata recuperata la situazione pregressa ed attribuita al bene la categoria A4 (Abitazioni di tipo popolare).

Il BENE N. 1 del compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di Genga

- **Foglio 20, Mappale 191, con categoria A4**, Classe 3, Sup. Cat. 82 mq, Rendita € 117,75 (appartamento e corte/parte);

NCT del Comune di Genga

- **Foglio 20, Particella 192**, qualità Pascolo, classe 2, superficie 90 mq, Red. Dom. € 0,05, Red. Agr. € 0,03;

- **Foglio 20, Particella 193**, qualità Prato, classe 3, superficie 310 mq, Red. Dom. € 0,40, Red. Agr. € 0,13;

- **Foglio 20, Particella 198**, qualità Pascolo, classe 3, superficie 170 mq, Red. Dom. € 0,07, Red. Agr. € 0,04;

(corte/parte).

Su incarico del Giudice dell'Esecuzione il CTU, a seguito di pratica di Tipo Mappale Protocollo 2023/31518 del 27/03/2023, ha inserito il Bene n. 1 (garage) in mappa e lo ha trasferito dal Catasto Terreni al Catasto Fabbricati e con la

successiva pratica DOCFA Protocollo AN0033992 del 03/04/2023 è stata attribuita al bene l'opportuna categoria catastale F3 (In corso di costruzione).

Il BENE N. 2 del compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

NCEU del Comune di Genga

- - Foglio 20, Mappale 585, con categoria F3.

Il BENE N. 3 del compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

NCT del Comune di Genga

- **Foglio 20 mappale 194** Qualità Semin arbor Classe 5 Superficie 56 mq. Reddito Dominicale Euro 0,05, Reddito Agrario Euro 0,03.

Situazione urbanistica e catastale:

Corrispondenza catastale:

Non sussiste corrispondenza catastale.

Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, il CTU ha rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme da quanto presente in catasto.

Il CTU, su incarico del Giudice ha accatastato sia il bene n. 1 sia il bene n. 2 (si veda nello specifico la Relazione sull'esito di accatastamento dei beni ai fini della vendita del CTU Ing. Pigliapoco Pamela del 07/04/2023)

In merito al bene n. 1 e al bene n. 2 il CTU alle pag. 13 e 14 della perizia del 12/11/2021, a cui specificamente si rimanda per completezza delle informazioni, tra l'altro rappresenta:

Bene n. 1: *"Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale (per le quali si rimanda al paragrafo della Regolarità Edilizia), possono essere sanate le ulteriori irregolarità con una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio e della corte e fusione delle particelle (tipo frazionamento e mappale), per un costo presunto di € 1.500 per spese tecniche ed € 252 per diritti di segreteria, redazione di elaborato planimetrico, elenco subalterni e delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto di € 300 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 2.102); da sottrarsi al valore dell'immobile. Per la regolarizzazione catastale si stima pertanto un costo complessivo di € 2.550 (arrotondato), da sottrarsi al valore del bene".*

Bene n. 2: *"Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale (per le quali si rimanda al paragrafo della Regolarità Edilizia), possono essere sanate le irregolarità catastali con la redazione di una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio (tipo mappale) per un costo presunto di € 900 per spese tecniche ed € 109 per diritti di segreteria, elaborato planimetrico, elenco subalterni, redazione delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto di € 200 per spese tecniche ed € 50 per diritti di segreteria (totale € 1.259); da sottrarsi al valore dell'immobile."*

PRECISAZIONI (si veda nello specifico pagg. da 15 a 17 della perizia del 12/11/2021 da cui si riprendono i seguenti passaggi)

Bene n. 1: *"Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme urbanisticamente e catastalmente.*

Le difformità possono essere sanate,

- da un punto di vista urbanistico-edilizio mediante:

la redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori mediante adeguamento progettuale ai requisiti igienico sanitari e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto totale di € 2.150;

la realizzazione delle opere di adeguamento come descritte per un costo stimato di € 3.550;

la verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

il controllo della caldaia a gas (priva del libretto e dei controlli di legge da circa 6 anni) e la predisposizione di un nuovo libretto di impianto da parte di Tecnico abilitato per € 150;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto termico esistente e adduzione gas, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto idrico-fognario, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per € 400;

la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 10.500 da sottrarsi al valore del bene."

"- da un punto di vista catastale

(...omissis...)

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale, possono essere sanate le ulteriori irregolarità con una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio e della corte e fusione delle particelle (tipo frazionamento e mappale), redazione di elaborato planimetrico, elenco subalterni e delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto totale di € 2.102."

Bene n. 2: "Dal sopralluogo effettuato il 01/09/2021, si è rilevato che lo stato dei luoghi risulta difforme urbanisticamente e catastalmente.

Le difformità possono essere sanate,

- da un punto di vista urbanistico-edilizio mediante:

il pagamento degli oneri per il rilascio della concessione edilizia pari ad € 1.123,26;

la redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori di finitura e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);

la realizzazione delle opere di adeguamento come sopra descritte per un costo stimato di € 5.970;

la verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 14.300 da sottrarsi al valore del bene."

"- da un punto di vista catastale

Solo a seguito delle operazioni di regolarizzazione urbanistica e strutturale, possono essere sanate le irregolarità catastali con la redazione di una pratica di aggiornamento catastale, con inserimento in mappa corretto dell'edificio (tipo mappale), la redazione dell'elaborato planimetrico, elenco subalterni, redazione delle planimetrie (Docfa), per un costo presunto totale € 1.259, da sottrarsi al valore dell'immobile".

NORMATIVA URBANISTICA (si veda per completezza pag. 27 della perizia di stima del 12/11/2021)

BENE N° 1 (appartamento)

Le particelle NCT foglio 20 mappali 191 (oggi NCUE Fg. 20 mappale 191 cat. A/4), 192, 193/parte (per 269 mq), 198 ai sensi del P.R.G. comunale ricadono nella zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

La particella NCT foglio 20 mappale 193/parte (per 41 mq) ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - MO1_Zone destinate alla mobilità.

BENE N° 2 (garage)

La particella NCT foglio 20 mappale 86 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

BENE N° 3 (terreno)

La particella NCT foglio 20 mappale 194 (ai sensi del P.R.G. comunale ricade nella zona:- E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

REGOLARITÀ EDILIZIA (si veda nello specifico e per completezza pagg. da 27 a 31 della perizia del 12/11/2021 da cui si riprendono i seguenti passaggi)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO

T-1

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

L'immobile è stato oggetto di lavori di Ristrutturazione, adeguamento sismico e cambio di destinazione d'uso del preesistente edificio rurale autorizzati con:

- Concessione Edilizia n. 1393 del 10/06/1998, Pratica Edilizia n. 18/1998
- Variante in Corso d'Opera alla CE n. 1393 con Concessione Edilizia n. 8170/98 del 15/04/1999, Pratica Edilizia n. 60/98.

I lavori non sono stati mai formalmente conclusi; non sono presenti presso l'archivio comunale la dichiarazione di fine lavori e la richiesta/segnalazione di agibilità.

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale al n. 1191/98 del 20/08/1998.

I lavori strutturali non sono mai stati formalmente chiusi né collaudati, come da conferma da parte dell'ufficio dell'ex Genio Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 01/09/2021 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, nonché alcune irregolarità rispetto a quanto dichiarato, dovute probabilmente a meri errori in fase progettuale.

Nel dettaglio, si evidenziano:

- difformità nelle dimensioni delle aperture su entrambi i prospetti,
- lievi difformità nella distribuzione interna al piano terra;
- differenze nelle altezze che generano un minor volume netto dell'edificio rispetto a quello approvato, differenza contenuta entro le tolleranze di legge del 2% (volume netto realizzato pari a 236,85 mc < volume netto approvato con CE n. 8170/98 pari a 238,66 < volume netto massimo ammissibile pari a 243,88 mc.

Le difformità rispetto al progetto approvato sono state oggetto di verifica da parte del Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Genga, mediante sopralluogo svolto il 02/04/1999, durante il quale è stato stilato verbale inoltrato al Comando Stazione CC di Genga; dalla verifica è risultato che: "la ristrutturazione è conforme al progetto autorizzato eccezion fatta per alcune modifiche alle aperture esterne sui prospetti anteriore e destro che comunque agli effetti del combinato disposto degli artt. 8, Legge 47/85, Legge Regionale n. 14/86, non costituiscono variazioni essenziali".

Oltre alle difformità realizzative descritte, il CTU evidenzia anche alcune problematiche, già presenti in progetto, relativamente al rispetto dei requisiti igienico sanitari.

Infatti, nonostante le aperture realizzate al piano primo siano più ampie di quelle previste nel progetto approvato con CE n. 8170/98, non risultano verificati i rapporti aeroilluminanti minimi di legge, per cui la superficie finestrata dovrebbe essere pari ad almeno 1/8 della superficie netta calpestabile di ciascun ambiente (esclusi bagni e disimpegno). Si può ovviare al problema attraverso diverse soluzioni; ai fini della presente si considera la realizzazione di due cabine armadio che riducano la superficie calpestabile in modo che venga ristabilito il rispetto dei requisiti igienico sanitari. Allo stesso tempo, la soluzione proposta garantisce l'altezza media interna minima di m 2,70 nella camera singola, che attualmente non è rispettata. L'intervento deve essere oggetto di specifica progettazione; a mero titolo esemplificativo ed al fine di quantizzare economicamente il lavoro necessario, si considera una possibile soluzione distributiva, con due pareti divisorie in cartongesso e porte scorrevoli interne, il cui costo di realizzazione totale e arrotondato è stimato in € 3.550,00, da sottrarsi al valore del bene.

Pertanto, ai fini della regolarità del bene BENE N. 1 sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, il CTU evidenzia che occorre procedere con:

-La redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori mediante adeguamento progettuale ai requisiti igienico sanitari e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);

-Realizzazione delle opere di adeguamento per un costo stimato di € 3.550;

-Verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

-controllo della caldaia a gas (priva del libretto e dei controlli di legge da circa 6 anni) e la predisposizione di un nuovo libretto di impianto da parte di Tecnico abilitato per € 150;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto termico esistente e adduzione gas, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto idrico-fognario, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica per € 400;

-redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;

per un totale arrotondato di € 10.500 da sottrarsi al valore del bene.

Si segnala inoltre che la CTU non ha potuto procedere direttamente all'espletamento della pratica per l'ottenimento di un nuovo APE, come da onere 2m dell'incarico, in considerazione dei necessari adempimenti propedeutici per i quali si necessita dell'ausilio di altri Tecnici abilitati per la parte impiantistica e del completamento lavori.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA N. 28, PIANO T

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

Sono stati avviati i lavori di costruzione e successivamente fatta richiesta per ottenere la Concessione Edilizia per la Costruzione di garage interrato con variante in corso d'opera e richiesta di sanatoria n. 36 del 2000 e variante n. 61 del 2001.

Per tale Concessioni Edilizie è stato espresso parere favorevole da parte del Comune di Genga (ultimo in data 08/03/2002), condizionato, oltre che alla realizzazione di una balaustra protettiva, anche al pagamento di:

-€ 523,26 per oneri di urbanizzazione e costo di costruzione

-€ 600,00 per sanzione amministrativa,

pertanto, la relativa CE, anche se non presente, si considera rilasciata una volta compiuti tali adempimenti.

I lavori non sono stati mai formalmente conclusi; non sono presenti presso l'archivio comunale la dichiarazione di fine lavori e la richiesta/segnalazione di agibilità.

Contestualmente è stato effettuato deposito strutturale al n. 548/98.

I lavori strutturali non sono mai stati formalmente chiusi ne collaudati, come da conferma da parte dell'ufficio dell'ex Genio Civile.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Dal sopralluogo effettuato il giorno 01/09/2021 sono state rilevate delle difformità rispetto a quanto autorizzato, nonché il mancato completamento delle opere previste.

Nel dettaglio, si evidenziano:

- difformità nelle misure complessive contenute entro le tolleranze di legge del 2%;
- lievi difformità nella distribuzione interna.

Oltre alle difformità realizzative descritte, si rileva l'incompletezza delle opere relativamente in particolar modo alle finiture.

L'altezza interna è attualmente pari a circa 2,88 m, invece di 2,70 m come da progetto approvato; la differenza è in parte dovuta al fatto che non è stato realizzato il previsto massetto con soprastante pavimento, tanto che la quota di calpestio attuale interna è inferiore alla quota di soglia. Sono inoltre lasciati al grezzo, ovvero privi di intonaci e tinteggiature, il soffitto in laterocemento e le pareti divisorie in laterizio.

Considerando uno spessore del pacchetto massetto-pavimento pari a circa 11 cm (fino alla quota di soglia) e dell'intonaco di circa 2 cm, l'altezza interna al finito sarebbe di circa 2,75 m (entro le tolleranze).

Non è stata inoltre realizzata la balaustra in legno da posizionarsi sopra il garage come protezione anticaduta, essendo la copertura praticabile, indicata tra le prescrizioni della CE.

L'intervento deve essere oggetto di specifica progettazione; ai fini della presente viene stimato un costo per il completamento delle lavorazioni descritte, stimato in € 5.970,00, da sottrarsi al valore del bene.

Pertanto, ai fini della regolarità del bene BENE N. 2 sotto l'aspetto urbanistico-edilizio, occorre procedere con:

-il pagamento degli oneri per il rilascio della concessione edilizia pari ad € 1.123,26;

-La redazione di una pratica di S.C.I.A. per completamento lavori di finitura e variante in corso d'opera (per la sanatoria delle difformità già realizzate), per un costo presunto di € 2.000 per spese tecniche di rilievo, progettazione e direzione lavori, oltre ad € 150 per diritti di segreteria (totale € 2.150);

-Realizzazione delle opere di adeguamento come sopra descritte per un costo stimato di € 5.970;

-Verifica delle opere strutturali realizzate, acquisizione dei necessari certificati relativi alla realizzazione (prove sui materiali, ecc), dichiarazione di fine lavori strutturale e collaudo statico, per un costo presunto totale delle spese tecniche di € 3.000; dal costo è esclusa qualsiasi eventuale opera di adeguamento del progetto che si rendesse necessaria nel caso non fosse soddisfatta la verifica di quanto realizzato, in quanto queste possono essere valutate solo mediante nuovo calcolo strutturale;

-la redazione di una Di.Ri. (Dichiarazione di Rispondenza) o nuova Di.Co (Dichiarazione di Conformità) dell'impianto elettrico esistente, a seguito di opportune verifiche dell'effettivo funzionamento e delle prestazioni, da parte di Tecnico Abilitato per € 250;

-la redazione della pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità per € 500;
per un totale arrotondato di € 14.300 da sottrarsi al valore del bene.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Prezzo base ribassato: € 44.775,00 (Euro quarantaquattromilasettecentosettantacinque/00),

Offerta minima: € 33.582,00 (Euro trentatremilacinquecentoottantadue/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (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 DUE

Diritti di proprietà per la quota 1/1 sui seguenti beni immobili situati nel Comune di Genga (AN):

BENE N° 4 - TERRENO UBICATO A GENGA (AN) - LOCALITÀ CASAMONTANARA, PIANO T

Trattasi di una particella di terreno agricolo incolto (di cui al mappale 203 del foglio 20), sito nel Comune di Genga. L'immobile si trova in posizione isolata nei pressi dell'agglomerato urbano della frazione Casamontanara di Genga a circa 570 m s.l.m. e dista circa 8 km dal centro del Comune e circa 7 km dal Comune di Sassoferrato. La particella di terreno ha la superficie totale di mq. 5520,00. Non ha accesso diretto dalla via pubblica, ma da altre particelle adiacenti; è caratterizzato da forte pendenza, con esposizione sud-ovest ed è attualmente inutilizzato.

Il bene n. 4 del compendio pignorato risulta catastalmente così identificato:

NCT del Comune di Genga

- **Foglio 20 mappale 203** Qualità Pascolo Classe 3 Superficie 5520 mq. Reddito Dominicale Euro 2,28, Reddito Agrario Euro 1,43.

NORMATIVA URBANISTICA

La particella NCT foglio 20 mappale 203 ai sensi del P.R.G. comunale ricade nelle zona: - E2_Zona agricola di particolare interesse paesaggistico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato dagli esecutati.

Prezzo base ribassato: € 1.069,00 (Euro millezerosessantanove/00),

Offerta minima: € 802,00 (Euro ottocentodue/00), pari al 75% del prezzo base arrotondato all'euro superiore.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00 (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.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Ing. Pigliapoco Pamela del 12/11/2021 e dalla Relazione sull'esito di accatastamento dei beni ai fini della vendita del CTU Ing. Pigliapoco Pamela del 07/04/2023 che si richiamano espressamente e a cui integralmente si rimanda per ulteriori informazioni e specificazioni.

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 23/10/2024 (antecedente a quello della udienza di vendita), 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 alligati:

- 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 alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 122/2021 R.E. Trib. Ancona al seguente IBAN: **IT 70 G 03268 76720 052118549520**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 122/2021 R.G.E., lotto uno o lotto due, 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, dal 24/10/2024 al 31/10/2024, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); 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: 122/2021 R.E. Trib. Ancona"; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

Ove l'aggiudicatario non intenda avvalersi della facoltà anzidetta dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma quarto, del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, corrispondere direttamente al creditore fondiario (sul conto di cui il creditore fondiario avrà fornito le coordinate bancarie al delegato prima della vendita) entro il termine di deposito del saldo prezzo, il 70% del saldo del prezzo di aggiudicazione fino alla concorrenza del credito del predetto istituto (per capitale, accessori e spese) ovvero il diverso importo che sarà quantificato dal professionista delegato (in ossequio alla ordinanza di vendita), versando il restante 30% (oltre all'importo per gli oneri fiscali e la quota di compenso del delegato ex art.2, settimo comma, DM 227/2015) sul conto corrente bancario intestato alla Procedura. Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. GIACOMO SPINACI C.F. SPNGCM78L13D007Y mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Rag. Comm. MARISA CALVIGIONI, in Corridonia (MC), alla Via C. Vanni n. 1 tel. 0733/715356 – MOBILE 335-475939 email marisacalvigioni@virgilio.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.

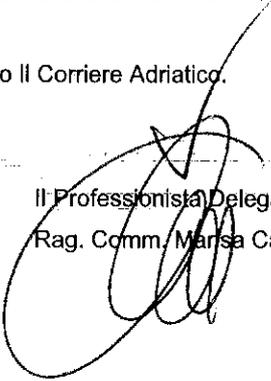
La partecipazione alla vendita implica:

- 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 Bakeca.it - Ebay Annunci;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano *Il Corriere Adriatico*.

Corridonia, li 03 luglio 2024



Il Professionista Delegato
Rag. Comm. Marisa Calvigioni