

TRIBUNALE DI ANCONA

Esecuzioni Immobiliari

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

Il sottoscritto dott. Massimo Boria, C.F. BROMSM60R05A366Y, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 22/11/2023 nel procedimento esecutivo **n. 45/2023 R.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **17/12/2024 alle ore 10:15** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.spazioaste.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, SUDDIVISI IN LOTTI E DELLA RELATIVA “BASE DI OFFERTA”.

IMMOBILI SITI IN SENIGALLIA (AN): LOTTI 1-4-5

Si tratta di più immobili ed in particolare del piano terra di un edificio residenziale posto all'interno della Strada Statale Adriatica Nord al civico 19 (S.S.n.16) in prossimità del Rione Cesano a Senigallia Nord e parallela alla Spiaggia del Lungomare Mameli. L'edificio si sviluppa su tre piani (piano terra, piano 1°, piano 2°).

A ridosso è presente un'immobile a destinazione sportiva ad un piano (piano terra).

Poco distante è presente una casa colonica, non agibile, con terreni.

Nella zona sono presenti negozi ed uffici, collegati con mezzi pubblici sia al centro città di Senigallia sia al Rione Cesano con il Centro Commerciale.

LOTTO 1

Piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento ubicato a Senigallia (AN) - STRADA ADRIATICA NORD, 19, piano T, all'interno di edificio residenziale.

L'edificio dove l'appartamento insiste non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Riferisce il CTU che l'immobile risulta in buono stato di conservazione e d'uso.

Lo stesso è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, bagno di servizio, studio, disimpegno, bagno, letto, corte esclusiva alla camera da letto e corte esterna esclusiva di ingresso.

Compreso nel lotto è un posto auto scoperto.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Senigallia:

- **Foglio 3, particella 1432, sub. 7, categoria A2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 73 mq, rendita € 477,72, piano terra;**
- **Foglio 3, particella 1432, sub. 6, categoria C6, classe 1, superficie catastale 12 mq, rendita € 16,73, piano terra.**

Consistenze (s.l. commerciale):

- Abitazione 62,86 mq
- Posto auto scoperto 12,00 mq
- Cortile 41,00 mq

Parti comuni:

Corte esterna di accesso ai posti auto, comune a tutti gli immobili del palazzo (part. 1432, sub.1).

L’altro b.c.n.c., part. 1432, sub. 2 (strada), comune a tutti gli immobili del palazzo, è attualmente utilizzato anche per l’accesso ai Lotti n. 4-5.

Situazione catastale:

Riferisce il CTU che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell’atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Il PRG del Comune di Senigallia inserisce tale immobile nella Zona BR1 Prevalentemente Residenziale di cui all'art.16B della N.T.A..

Riferisce il CTU che 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 risulta agibile.

Permesso di costruire n.P/08117 del 27/08/2008 pratica edilizia n.08/56;

Permesso di costruire n.P/10/197 del 11/11/2010 pratica edilizia n.10/239;

DIA n.S/09/624 del 28/07/2009;

DIA n.S/11/175 del 31/05/2011;

Fine lavori in data 04/07/2011 relativi al mappale 1431 sub.3 e mappale 1432 sub.7-8-9;

Agibilità in data 8/8/2011 prot.n.35659 pratica agibilità 11/142.

Riferisce il CTU che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto edilizio.

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.

Certificazioni ed impianti:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Condominio: non presente

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzo, già locatario ma attualmente senza titolo; esiste apposita ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai fini della liberazione in corso di attuazione.

Prezzo base: € 115.353,00 (Euro centoquindicimilatrcentocinquantatre/00),

Offerta minima: € 86.515,00 (Euro ottantaseimilacinquecentoquindici/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO 4

Piena ed intera proprietà 1/1 di complesso sportivo ubicato a Senigallia (AN) - via Strada Statale Adriatica Nord,19, piano terra.

Trattasi di un immobile, ad un piano, con struttura portante in c.a. con copertura piana in laterocemento, posizionato a ridosso di un più grande edificio (dove insiste il Lotto n. 1 ed altri appartamenti), con destinazione sportiva, con presenza di parcheggio antistante e lastrico-terrazza al tetto raggiungibile tramite scala esterna.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Riferisce il CTU che l'immobile risulta in buono stato di conservazione e d'uso.

Lo stesso è composto ATTUALMENTE da ingresso-cucina, due vani, antibagno e bagno, e con accesso dall'esterno anche da uno studio, un ripostiglio ed un bagno.

A seguito di aggiornamento effettuato in corso di procedura, e successivamente al deposito della perizia di stima (che riporta ancora il dato precedente), il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Senigallia:

- **Foglio 3, particella 1431, sub. 5, categoria D6, rendita € 900,92, piano T-1°;**

- **Foglio 3, particella 1431, sub. 2, categoria C6, classe 1, superficie catastale 11,00 mq, rendita € 15,34, piano terra.**

Consistenze (s.l. commerciale):

- Locali interni 64,42 mq
- Terrazza 82,40 mq
- Posto auto scoperto 11,00 mq

Parti comuni

L'accesso al lotto avviene attualmente dalla Strada Statale Adriatica 19 tramite passaggio su particella di terzi, ovvero la part. 1432, sub. 2 (b.c.n.c. con Lotto 1 oltre altri).

Situazione catastale:

Riferisce il CTU che non sussiste corrispondenza catastale con lo stato attuale dei luoghi in quanto l'immobile è stato trasformato in abitazione senza autorizzazione.

Con pratica catastale evasa in data 03/10/2024 ed autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, è stata corretta la rappresentazione al Nuovo Catasto Edilizio Urbano della corte inclusa nel lotto in oggetto, posto che, in sede di perizia, riferiva il CTU che, rispetto alla corte complessiva allora rappresentata, solo mq 248,00 erano quelli di competenza in quanto estranei alla lottizzazione vincolata al nuovo PRG di cui al Lotto n. 5. Quindi per il mappale 1431 è stato soppresso il subalterno 3 (ancora indicato nella perizia del CTU in quanto precedente alla variazione) per costituire un nuovo sub. 5, con corretta rappresentazione grafica dell'area di effettiva pertinenza all'immobile.

Situazione urbanistica:

Il PRG del Comune di Senigallia inserisce tale immobile nella Zona BR1 Prevalentemente Residenziale di cui all'art.16B della N.T.A..

Riferisce il CTU che l'immobile non 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 risulta agibile.

-Permesso di Costruire n.P/08117 del 27/08/2008 pratica edilizia n.08/56;

-Permesso di Costruire n.P/10//197 del 11/11/10 pratica edilizia n.10/239;

-DIA n.S/09/624 del 28/07/2009;

-DIA n.S/11/175 del 31/05/2011;

-Fine lavori in data 04/07/2011 relativi ai mappali 1431 sub.3 e mappale 1432 sub.7-8-9;

-Agibilità in data 8/8/2011 prot.n.35659 pratica agibilità 11/142.

Riferisce il CTU che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto in quanto l'immobile nato come accessorio per impianto sportivo con spogliatoi, docce e locale custode per gli attrezzi sportivi, è stato trasformato senza nessun permesso in abitazione con trasformazione degli interni. L'attuale PRG prevede la destinazione ad abitazione, ma tale cambio doveva essere autorizzato, pertanto per rendere sanabile l'immobile occorre eseguire un progetto con SCIA in sanatoria, per un costo quantificato dal CTU in €.29.000,00, oneri dei quali lo stesso ha tenuto conto, a decurtazione, in sede di formazione del prezzo.

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.

Certificazioni ed impianti:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto

elettrico.

- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Condominio: non presente

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da terzi senza titolo. Esiste apposita ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione ai fini della liberazione in corso di attuazione.

Prezzo base: € 119.552,00 (Euro centodiciannovemilacinquecentocinquantadue/00),

Offerta minima: € 89.664,00 (Euro ottantanovemilaseicentosessantaquattro/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00

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

LOTTO 5

Piena ed intera proprietà 1/1 di terreno edificabile, sul quale insiste un rudere inagibile e da abbattere, ubicato a Senigallia (AN) - via Strada Statale Adriatica Nord, 19. Trattasi di un'area edificabile che ricade all'interno della "Lottizzazione Comparto via Carracci" (CR2.9), in base alla quale nella zona saranno realizzati nuovi edifici, strade e parcheggi.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona:

– **Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Senigallia, Foglio 3, particella 437, categoria A4, classe 5, consistenza 7 vani, superficie catastale 144 mq, rendita € 278,37, piano S1-T-1;**

– **Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Senigallia, Foglio 3, particella 1548, categoria F1, consistenza 1.010 mq, piano T (unità immobiliare aggiunta all'esito della pratica catastale espletata in corso di procedura ed evasa il 03/10/2024 per**

attribuzione, anche al NCEU, di parte della corte già appartenente al mappale 1431 del Lotto 4);

– **Catasto dei Terreni del Comune di Senigallia, Foglio 3, particella 1428, qualità seminativo, classe 2, superficie 793 mq, r.d. € 4,3, r.a. € 4,3; Foglio 3, particella 1429, qualità seminativo, classe 2, superficie 197 mq, r.d. € 1,07, r.a. € 1,07; Foglio 3, particella 1430, qualità seminativo, classe 2, superficie 404 mq, r.d. € 2,19, r.a. € 2,19.**

Parti comuni

L'accesso al lotto avviene attualmente dalla Strada Statale Adriatica 19 tramite passaggio su particella di terzi, ovvero la part. 1432, sub. 2 (b.c.n.c. del Lotto 1 ed altri appartamenti).

Situazione catastale:

Nel 2021, a seguito di una variante urbanistica del Comune di Senigallia che ha cambiato la destinazione urbanistica del terreno introducendo una zona BR e una zona C, il soggetto esecutato aveva proceduto al frazionamento del terreno per poter poi intervenire sulle due zone urbanistiche in maniera differente. Tale frazionamento aveva creato un nuovo mappale 1548 al Catasto Terreni, la cui superficie, con pratica catastale evasa in data 03/10/2024 ed autorizzata dal Giudice dell'Esecuzione, è oggi correttamente riportata anche al Nuovo Catasto Edilizio Urbano, con categoria F1, in modo tale che ora l'area inclusa all'interno del presente Lotto 5 è esclusivamente quella su cui insiste la lottizzazione vincolata al nuovo PRG. La Part. 1548 è attualmente inclusa nel lotto benché non citata nella perizia del CTU (antecedente alla pratica di variazione catastale) ma comunque dallo stesso considerata al fine della valutazione complessiva del lotto.

Situazione urbanistica:

Il PRG attuale inserisce tali terreni nella Nuova Urbanizzazione denominata "CR2.9 Espansione Residenziale con schede di dettaglio Comparto via Carracci" di cui all'art.17B della NTA.

La nuova Urbanizzazione prevede nuove edificazioni, parcheggi e strade, con l'abbattimento della casa colonica di cui al mappale 437. Tale edificio non ha nessuna possibilità abitativa e verrà demolita a spese della nuova Lottizzazione.

Allo stato, in base ad informazioni ricevute dal CTU, quest'ultima è in stand-by in attesa di individuazione di soggetto che si oneri della realizzazione dei lavori; per tale motivo l'IMU che sconta l'area in vendita con il presente lotto è ridotta al 60% dal Comune di Senigallia.

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.

Disponibilità del bene: l'immobile è libero

Prezzo base: € 206.591,00 (Euro duecentosemilacinquecentonovantuno/00),

Offerta minima: € 154.943,00 (Euro centocinquantaquattromilanovecentoquarantatre/00),

pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 3.000,00

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

IMMOBILI IN TRECASTELLI loc. RIPE (AN): LOTTI 8-9

Appartamento e garage ubicati a Rippe di Trecastelli (AN) - Via Meucci, in edificio in zona di fabbricati residenziali, edificati a margine del Centro storico del Comune di Trecastelli (Rippe), in "Lottizzazione via Vallisce", ben collegata al centro cittadino.

LOTTO 8

Piena ed intera proprietà 1/1 di appartamento, oltre garage, ubicato a Rippe di Trecastelli (AN) - Via Vallisce n. 9/e, piano S1-T.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Riferisce il CTU che lo stato conservativo dell'appartamento e del garage è buono.

Al piano sottostante è posizionato il garage con porta basculante, pavimento in battuto di cemento e pareti rasate e tinteggiate, una porta REI introduce alla cantina con locale lavanderia piastrellata e pavimentata con accanto una scala in ferro a chiocciola che arriva al piano sovrastante ove è ubicato l'appartamento.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Trecastelli, sez. C:

- **Foglio 2, particella 935, sub. 3, categoria A2, classe 2, consistenza 4 vani, superficie catastale 81 mq, rendita € 258,23, piano S1-T;**
- **Foglio 2, particella 935, sub. 10, categoria C6, classe 2, superficie catastale 17 mq, rendita € 18,59, piano S1;**
- **Foglio 2, particella 936, sub. 16, categoria F1 (parte di marciapiede), senza rendita, piano T.**

Si evidenzia che, per il lotto in oggetto, non esiste alcuna problematica inerente la continuità delle trascrizioni.

Consistenze (s.l. commerciale):

- Abitazione 80,25 mq

- Autorimessa 16,52 mq
- Giardino 95,94 mq

Situazione catastale:

Riferisce il CTU che sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Situazione urbanistica:

Il PRG attuale del Comune di Trecastelli (Ripe) inserisce l'immobile nella "Zona C2 Aree Residenziali di Espansione Estensiva" di cui all'art.16.2 della NTA.

Riferisce il CTU che 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 risulta agibile.

-Concessione Edilizia n.2975 del 06/08/2001;

-Concessione Edilizia in variante n.2975/bis del 22/12/2001;

-Concessione Edilizia in variante n.2975/ter del 28/06/2003;

-Fine lavori il 15/03/2004 prot.n. 2429;

-Agibilità prot.n.2430 del 19/04/2004.

Riferisce il CTU che esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e l'ultimo progetto autorizzato.

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.

Certificazioni ed impianti:

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta occupato da soggetto contro cui è stato instaurato procedimento di sfratto per morosità in corso di esecuzione.

Prezzo base: € 59.501,00 (Euro cinquantanovemilacinquecentouno/00),

Offerta minima: € 44.626,00 (Euro quarantaquattromilaseicentoventisei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

LOTTO 9

Piena ed intera proprietà 1/1 di garage ubicato a Ripe di Trecastelli (AN) - Via Vallisce s.n., piano S1.

Trattasi di un locale garage posto lungo la corsia già predisposta per la zona autorimesse. L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

Al momento della redazione della perizia del CTU l'immobile si presentava costruito con struttura porta in c.a.: trattasi di locale al seminterrato soppalcato per autorimessa, con pavimento in ceramica, come pure il bagno con vaso, bidet, lavello e box doccia, in vetro china e rivestimento in ceramica e porta a soffietto; una porta

basculante in lamiera zincata è presente all'ingresso del garage; le pareti sono rasare e tinteggiate. Lo stato di manutenzione è sufficiente.

Si fa presente che con pratica catastale successiva alla redazione della già citata perizia di stima e datata 09/01/2024, il bene in oggetto ha subito una variazione di consistenza (da 120 mq a 70 mq) e rendita (da € 148,74 a € 86,77); anche il subalterno è mutato rispetto a quanto riportato nella stima (da 30 a 31). Ciò in quanto dalla planimetria è stato espunto il piano soppalcato per la parte che insisteva su immobili adiacenti (sub. 26 e 27).

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all’Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei *Fabbricati* del Comune di Trecastelli:

- **Foglio 2, particella 937, sub. 31, categoria C6, classe 2, superficie catastale 80 mq, rendita € 86,77, piano S1.**

Consistenze (s.l. commerciale):

- Autorimessa 47,20 mq

Situazione catastale:

Prima della già citata pratica di variazione 09/01/2024 riferiva il CTU, nella perizia di stima, la non sussistenza di corrispondenza catastale. Non sussisteva corrispondenza catastale e stato dei luoghi, in quanto in mappa era previsto un soppalco in ferro che collegava, oltre al medesimo, anche altri due garage (sub. 26 e 27). Nella nuova planimetria del sub. 31 solo il garage Lotto n. 9 risulta invece con soppalco in ferro e scala interna di accesso al piano superiore, fattispecie che comunque, come si dirà nel prosieguo, sconta una difformità a livello urbanistico.

Situazione urbanistica:

Il PRG attuale del Comune di Trecastelli (Ripe) inserisce l'immobile nella "Zona C2 Aree Residenziali di Espansione Estensiva" di cui all'art.16.2 della NTA.

Riferisce il CTU che 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 risulta agibile.

-Permesso di costruire n.22/2004 del 08/11/2004;

-DIA n.808/05 del 13/10/2005;

-DIA n.1041/07 del 12/10/2007 (non eseguita)

-SCIA n.44/2013 prot.n.7581 del 06/12/2013;

-Fine lavori in dat 21/07/2014 prot.n.0008520 del 24/07/2014;

-Agibilità in data 23/04/2015 prot.n.4089.

Riferisce il CTU che non esiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi ed il progetto allegato all'ultima autorizzazione. La difformità è rappresentata dalla presenza del soppalco in ferro che divide in senso orizzontale l'altezza in due sezioni di ml.2,40 e ml. 2,10, di cui alla DIA n.1041/07 del 12/10/2007 autorizzata dal Comune ma annullata dal ex Genio Civile per mancata autorizzazione strutturale dell'opera. Pertanto per riportare al progetto originario occorre demolire il soppalco, scala e locale bagno del soppalco, ed eseguire un nuovo accatastamento del garage, per un totale di € 4.000,00+tasse, oneri dei quali il CTU ha tenuto conto, a decurtazione, in sede di formazione del prezzo, e che ha confermato (con PEC inviata allo scrivente in data 18/03/2024) anche a seguito della pratica catastale del 09/01/2024, posto che in tale sede, come si è già detto, sono stati variati solamente sub., mq catastali e rendita del lotto, permanendo la difformità urbanistica.

Certificazioni ed impianti:

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Il CTU riferisce che non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Il CTU riferisce che esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

Prezzo base: € 14.160,00 (Euro quattordicimilacentosessanta/00),

Offerta minima: € 10.620,00 (Euro diecimilaseicentoventi/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00

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

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.spazioaste.it.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 16/12/2024 (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 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 "TRIB AN CUSTODIA 45 2023" al seguente IBAN IT 06 J 01030 21100 000000588710, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 45/2023 R.G.E., lotto n._____, 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.spazioaste.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.spazioaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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 17/12/2024 al 24/12/2024, 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.

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

- tramite la piattaforma www.spazioaste.it sarà visibile a tutti i partecipanti l'offerta recante il prezzo maggiore nonché al delegato l'elenco delle offerte in aumento;
- il professionista delegato provvederà ad effettuare l'aggiudicazione avvalendosi della piattaforma.

Tutte le comunicazioni ai partecipanti relative alla fase di gara avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica certificata per la vendita telematica comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Tali strumenti di comunicazione sono di ausilio ovvero di supporto alla consultazione e partecipazione alla vendita: la piattaforma www.spazioaste.it sarà l'unico canale ufficiale per seguire lo svolgimento della vendita e per la partecipazione alla gara.

L'eventuale mancata ricezione di comunicazioni tramite posta elettronica certificata e/o SMS non invalida lo svolgimento della vendita né può dar luogo ad alcuna doglianza da parte dei concorrenti.

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, oltre IVA se dovuta (anche in ipotesi su opzione di parte venditrice), 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, oltre IVA se dovuta (anche in ipotesi su opzione di parte venditrice), 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 "TRIB AN CUSTODIA 45 2023"; 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. 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, Dott. Massimo Boria, C.F. BROMSM60R05A366Y, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del ridetto professionista delegato, in Fabriano (AN), Via Mercantini n. 5 (Tel.: 0732/629366; Mail: boriamassimo@virgilio.it).

Si fa inoltre presente che presso il Tribunale di Ancona (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è presente uno SPORTELLO INFORMATIVO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA

PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile tramite e-mail all'indirizzo staff.ancona@astegiudiziarie.it.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie

Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- 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 bakeka.it;
- pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano *Il Corriere Adriatico*, ed. Ancona.

Fabriano, li 16/10/2024

Il Professionista Delegato

Dott. Massimo Boria