

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE
DELEGATA ALLA DOTT.SSA MANUELA DIGNANI RAGIONIERE COMMERCIALISTA

La sottoscritta Rag. Comm. MANUELA DIGNANI con studio in Macerata in Via Trento 39/D, anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733/1997382)

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 24/11/2016 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **RGEI n. 120/15 TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CIVITANOVA MARCHE E MONTECOSARO SOC. COOP. A R.L.) e sono state delegate al sottoscritto Rag. Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

Che il giorno **22 luglio 2026** alle **ore 09:30** presso l'unità locale della ES. IM. Soc. Coop. in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, si svolgerà il **terzo** esperimento di **vendita senza incanto** dei beni sotto descritti ai prezzi base di seguito indicati.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito nel Comune di Monte San Giusto in via Don Luigi Sturzo n. 7, al piano terra senza ascensore di palazzina bifamiliare, con superficie netta di 103,00 mq e corte esclusiva mq. 15,00, con annessa autorimessa con wc categoria C/6 al piano terra con superficie netta di 67,00 mq. e corte interna al piano terra con superficie netta di 100,00 mq. distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 8 particella 157 sub 8 categoria A/3 Abitazioni di tipo economico - classe 3 - consistenza 7,5 vani - rendita 542,28 € - superficie catastale 130 mq Tot escl aree scop 123 mq - indirizzo catastale Don Luigi Sturzo n 7 piano T – 2;**
- **foglio 8 part 157 sub 3;**
- **foglio 8 particella 157 sub 7 categoria C/6 Autorimessa - classe 2 – consistenza 67 mq - rendita 72,67 € - superficie catastale 76 mq - indirizzo catastale Via Don Luigi Sturzo piano T.**

Composto da soggiorno, cucina, bagno, cinque camere. La soffitta al piano secondo è in comune con l'appartamento al primo piano (sub 10). Gli appartamenti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 8 e sub 10 fanno parte della palazzina bifamiliare di 2 piani fuori terra più il sottotetto costruita, a partire dal 1963 e ampliata negli anni '80.

Situazione urbanistica:

- Con "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 04.02.1964 il proprietario chiede al Sindaco del Comune di Monte San Giusto l'approvazione per la "una casa d'uso civile abitazione con un alloggio oltre a magazzini o laboratori artigianali al piano terreno" sita nel Comune di Monte San Giusto via Macerata al foglio 8 mappale 108/n. La descrizione particolareggiata delle opere prevedeva una costruzione di due piani fuori terra con una abitazione al primo piano e un laboratorio al piano terra su un'area coperta di 134,27 mq e cubatura di 939,89 mc, struttura verticale di muri a mattoni pieni e orizzontale con solai misti in laterizio e c.a., una scala di collegamento, copertura tipo "Piemontese". Le falde della copertura del fabbricato sono state realizzate con orientamento perpendicolare a quello di progetto e i prospetti risultano differenti da titolo legittimante.

A seguito della suddetta domanda presentata viene rilasciato dal Comune di Monte San Giusto:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 del 14.03.1964 per immobile al Comune di Monte San Giusto foglio 8 mappale 108/n – Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 21.02.1964. Al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione.

- In data 02.09.1964 il proprietario fa domanda al Sindaco del Comune di Monte San Giusto per ottenere il Permesso di abitabilità

- In data 30.12.1964 con pratica n. 3910, visti i verbali di ispezione del 22.12.1964 dell'ufficiale Sanitario del Comune e la dichiarazione del Direttore dell'ufficio Tecnico Comunale in data 19.12.1964 da cui

risulta che la costruzione è stata costruita in conformità al progetto a suo tempo approvato di cui al permesso di costruzione n. 390 rilasciato in data 14.03.1964 annotando che non era stato realizzato il laboratorio, ma la sola abitazione al piano terreno (la nota continua con una frase scritta a mano che il CTU non è riuscito a interpretare), è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto "l'abitabilità" per la costruzione della casa urbana sita in Monte San Giusto in via Macerata composta di 5 vani utili e 2 vani accessori.

- In data 29.07.1966, vista la domanda inoltrata tendente ad ottenere il permesso "per la costruzione di un locale accessorio (garage) in via Macerata" e tenuto conto del parere favorevole della Commissione Igiene Edilizia del 22.07.1966, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto la Licenza di Costruzione n. 889 (prot. n. 2459 – 63/66). Corrispondente a parte dell'attuale autorimessa con wc al piano terra sub 7.

- In data 28.11.1991, vista la domanda inoltrata in data 24.01.1986 di richiesta di sanatoria a seguito di condono edilizio, con pratica edilizia n. 20 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto, Concessione in Sanatoria n. 107/91 ai sensi della Legge 47/85 per "Cambio di destinazione per uso abitazione e realizzazione di garage per l'immobile sito in via Don Luigi Sturzo". Per il rilascio della concessione sono stati versati i contributi per oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di opere soggette agli obblighi previsti dagli art. 3 e 11 della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed è stato versato l'importo totale dell'oblazione prevista dalla Legge 47/85. Gli abusi descritti nella dichiarazione del 21.01.1986 allegata al condono dal proprietario erano di due tipi e consistevano il primo nel cambio di destinazione d'uso del piano terra trasformato in abitazione nel 1965 (sub 8) e il secondo nella creazione di due garage (sub 13 e sub 14) e ampliamento di uno esistente (sub 7), tale abuso realizzato quando tra il 1982 e il 1983 in adiacenza alla casa già costruita vennero realizzati lavori di ampliamento. Le date di ultimazione lavori risultano dalla Dichiarazione firmata il 21.01.1986 dal proprietario dinanzi al funzionario incaricato dal Comune di Monte San Giusto. Vengono regolarizzati:

- il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione per l'unità immobiliare al piano terra (sub 8) $91,00 \text{ mq} = 273,00 \text{ mc}$

- la parte abusiva dell'autorimessa con wc piano terra (sub 7) $34,56 \text{ mq} \times 3,00 \text{ h} = 103,68 \text{ mc}$ (C)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 13) $26,67 \text{ mq} \times 3,10 \text{ h} = 82,67 \text{ mc}$ (B)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 14) $40,00 \text{ mq} \times 3,10 \text{ h} = 111,55 \text{ mc}$ (A)

· Il fabbricato originario di cui fanno parte gli attuali immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 157 sub 13 – 14 – 16 è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- In data 04.10.1982 visto il parere della Commissione Edilizia del 22.07.1982 il Sindaco del Comune di Monte San Giusto approva il "Progetto di ampliamento della casa di proprietà.

Nel progetto di ampliamento viene richiesta la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa esistente pari a 7,50 m;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3/86 rilasciata il 21.01.1986 (pratica edilizia 82/85)

A seguito della domanda del 29.07.1985 - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale n. 9, del Tecnico Comunale e dell'Unità Sanitaria Locale dell'11.10.1985 - l'assessore all'edilizia del Comune di Monte San Giusto approva la "Variante al progetto per la costruzione di una casa urbana di proprietà (Lievi modifiche senza aumento di cubatura)".

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). A seguito della domanda del 01.02.1990 tendente ad ottenere "Rinnovo di Concessione edilizia - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale verbale n. 8, del Tecnico Comunale in data 21.03.1990 e dell'Unità Sanitaria Locale in data 20.03.1990 – il Sindaco del Comune di Monte San Giusto rilascia il Rinnovo della Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di una casa urbana (Lievi modifiche senza aumento di cubatura). Di questo Fabbricato fa parte un ambiente attualmente utilizzato da altra proprietà ma accatastato nell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la sub 8.

- In data 27.10.1998, viene protocollata al n. 5112 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto la Denuncia di Inizio Attività n. 173/98 (Art. 2 – comma 60 – L 662/96 e s.m.i.) dai comproprietari del laboratorio al piano seminterrato sito in Monte San Giusto in via Don Sturzo n. 11 individuato catastalmente al foglio 8 particella 157 sub 12 di cui fa parte l'odierna sub 16. L'attività edilizia denunciata prevedeva la formazione di un divisorio interno REI 180 in latero cemento intonacato su due lati, l'adeguamento degli impianti termico, elettrico, idrico e fognante oltre a finiture varie degli interni.

- In data 12.11.1998 viene protocollata al n. 5489 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto, a seguito di richiesta da parte dello stesso Comune del 30.10.1998, la comunicazione del progettista ad

oggetto Variante alla pratica edilizia n. 173/98 che i lavori all'interno del locale sarebbero stati eseguiti solo per la realizzazione di un divisorio intonacato su due lati con relative finiture edilizie senza effettuare alcun intervento relativamente agli impianti tecnologici;

- In data 21.12.1998 il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comune di Monte San Giusto comunicava che per la sola esecuzione dei lavori previsti dall'art. 2 comma 60 della L 662/96 occorreva annullare la pratica edilizia 173/98 e presentare una nuova istanza;

- In data 16.07.2018 viene protocollata al n. 7012 categoria 6 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Giusto una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per il "Frazionamento di unità immobiliare con parziale cambio di destinazione da laboratorio a garage" n. 106/2018 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 15. Si fa riferimento a precedente edilizio legittimante lo stato di fatto Concessione n. 127/91 del 30.12.1991 Pratica Edilizia n. 44 del 1991.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'edificio ricade in area B (zona di completamento) sottoposta ad art. 19 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Conformità:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si è riscontrato che:

- foglio 8 particella 157 sub 7 La costruzione per un locale garage di circa 35,00 mq viene autorizzata nel 1966. Nel 1991 viene rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria n. 107/91 per ulteriori 35,00 mq circa. Dalla comparazione tra lo stato approvato e l'unità immobiliare per cui è stata presentata Domanda di Concessione in Sanatoria si rileva che il condono è stato richiesto (come da disegni allegati) per una dimensione minore di quella effettivamente realizzata. Il condono risulta comunque rilasciato per lo stato oggi rilevato dalla sottoscritta e come risultante dalle planimetrie catastali. In aderenza alla struttura principale della autorimessa c'è un deposito attrezzi di circa 6,00 mq non autorizzato, ma trattandosi di una struttura leggera risulta più vantaggiosa la rimozione per il ripristino dello stato legittimato.

- foglio 8 particella 157 sub 8 Fa parte catastalmente e da atti autorizzativi un ambiente di circa 10,00 mq attualmente con accesso murato dall'appartamento ma utilizzato dai proprietari dell'unità immobiliare adiacente sub 9, non oggetto della presente relazione, facente parte la costruzione realizzata come ampliamento della bifamiliare. Occorrerà ripristinare lo stato autorizzato con la apertura dalla unità immobiliare sub 8 e chiusura nella unità immobiliare sub 9.

Per gli abusi per le unità immobiliari sub 7 e sub 8 si potrà procedere con pratica comune. Per interventi subordinati al regime giuridico e amministrativo della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) è possibile conseguire la sanatoria dell'intervento abusivo tramite procedura di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 s.m.i. con questa procedura si sanerebbero le difformità rispetto allo stato approvato. Si dovrà procedere a nuovo accatastamento.

L'abuso potrà essere regolarizzato versando la somma stimata per approssimazione presso gli Uffici Comunali pari a 1.000,00 €.

I costi per competenze professionali per la regolarizzazione della pratica di difformità sanabili dall'art. 37 D.P.R. 380/2001 per rilievo, definizione grafica degli abusi, richiesta di ripristino dell'agibilità, pratiche comunali ammontano a circa 2.000,00 €. Per opere murarie il costo è stimato in 3.000,00 €. Totale costi regolarizzazione edilizia: € 6.000,00

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi del CTU sono risultati non corrispondenti alle ultime Planimetrie in atti depositate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 07.04.1986:

- la planimetria dell'appartamento al foglio 8 particella n 157 sub 8 per la chiusura a ovest di una camera utilizzata dai proprietari di altra unità immobiliare, la chiusura di uscita sulla corte esclusiva, diversa posizione della porta tra soggiorno e cucina e la diversa distribuzione interna della soffitta al secondo piano;

- la planimetria della soffitta comune agli appartamenti al foglio 8 particella n 157 sub 8 e sub 10 per la presenza di tramezzatura allo stato rustico e per l'accesso al terrazzo di circa 13 mq. copertura dell'ampliamento autorizzato;

Precisazioni:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile si inserisce nel gruppo D della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 75.520,00 (settantacinquemilacinquecentoventi/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 56.640,00 (euro cinquantaseimilaseicentoquaranta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO DUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un appartamento sito nel Comune di Monte San Giusto in via Don Luigi Sturzo n. 7, al primo piano senza ascensore di palazzina bifamiliare, con superficie netta di 108,00 mq e soffitta di mq. 108,00 con terrazzo al secondo piano, distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 8 particella 157 sub 10 categoria A/3 Abitazioni di tipo economico - classe 3 - consistenza 7,5 vani - rendita 542,28 € - superficie catastale 129 mq Tot escl aree scop 125 mq - indirizzo catastale Don Luigi Sturzo n 7 piano 1 - 2.**

Composto da soggiorno, cucina, due bagni, tre camere, tre balconi. La soffitta al piano secondo è in comune con l'appartamento al piano terra (sub 8). Gli appartamenti censiti al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 8 e sub 10 fanno parte della palazzina bifamiliare di 2 piani fuori terra più il sottotetto costruita, a partire dal 1963 e ampliata negli anni '80.

Situazione urbanistica:

- Con "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 04.02.1964 il proprietario chiede al Sindaco del Comune di Monte San Giusto l'approvazione per la "una casa d'uso civile abitazione con un alloggio oltre a magazzini o laboratori artigianali al piano terreno" sita nel Comune di Monte San Giusto via Macerata al foglio 8 mappale 108/n. La descrizione particolareggiata delle opere prevedeva una costruzione di due piani fuori terra con una abitazione al primo piano e un laboratorio al piano terra su un'area coperta di 134,27 mq e cubatura di 939,89 mc, struttura verticale di muri a mattoni pieni e orizzontale con solai misti in laterizio e c.a., una scala di collegamento, copertura tipo "Piemontese". Le falde della copertura del fabbricato sono state realizzate con orientamento perpendicolare a quello di progetto e i prospetti risultano differenti da titolo legittimante.

A seguito della suddetta domanda presentata viene rilasciato dal Comune di Monte San Giusto:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 del 14.03.1964 per immobile al Comune di Monte San Giusto foglio 8 mappale 108/n – Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 21.02.1964.

Al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione.

- In data 02.09.1964 il proprietario fa domanda al Sindaco del Comune di Monte San Giusto per ottenere il Permesso di abitabilità

- In data 30.12.1964 con pratica n. 3910, visti i verbali di ispezione del 22.12.1964 dell'ufficiale Sanitario del Comune e la dichiarazione del Direttore dell'ufficio Tecnico Comunale in data 19.12.1964 da cui risulta che la costruzione è stata costruita in conformità al progetto a suo tempo approvato di cui al permesso di costruzione n. 390 rilasciato in data 14.03.1964 annotando che non era stato realizzato il laboratorio, ma la sola abitazione al piano terreno (la nota continua con una frase scritta a mano che il CTU non è riuscito a interpretare), è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto "l'abitabilità" per la costruzione della casa urbana sita in Monte San Giusto in via Macerata composta di 5 vani utili e 2 vani accessori.

- In data 29.07.1966, vista la domanda inoltrata tendente ad ottenere il permesso "per la costruzione di un locale accessorio (garage) in via Macerata" e tenuto conto del parere favorevole della Commissione Igiene Edilizia del 22.07.1966, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto la Licenza di Costruzione n. 889 (prot. n. 2459 – 63/66). Corrispondente a parte dell'attuale autorimessa con wc al piano terra sub 7.

- In data 28.11.1991, vista la domanda inoltrata in data 24.01.1986 di richiesta di sanatoria a seguito di condono edilizio, con pratica edilizia n. 20 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto, Concessione in Sanatoria n. 107/91 ai sensi della Legge 47/85 per "Cambio di destinazione per uso abitazione e realizzazione di garage per l'immobile sito in via Don Luigi Sturzo". Per il rilascio della concessione sono stati versati i contributi per oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di opere soggette agli obblighi previsti dagli art. 3 e 11 della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed è stato versato l'importo totale dell'oblazione prevista dalla Legge 47/85. Gli abusi descritti nella dichiarazione del 21.01.1986 allegata al condono dal proprietario erano di due tipi e consistevano il primo nel cambio di destinazione d'uso del piano terra trasformato in abitazione nel 1965 (sub 8) e il secondo nella creazione di due garage (sub 13 e sub 14) e ampliamento di uno esistente (sub 7), tale abuso realizzato quando tra il 1982 e il 1983 in adiacenza alla casa già costruita vennero realizzati lavori di ampliamento. Le date di ultimazione lavori risultano dalla Dichiarazione firmata il 21.01.1986 dal proprietario dinanzi al funzionario incaricato dal Comune di Monte San Giusto. Vengono regolarizzati:

- il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione per l'unità immobiliare al piano terra (sub 8) 91,00 mq = 273,00 mc

- la parte abusiva dell'autorimessa con wc piano terra (sub 7) 34,56 mq x 3,00 h = 103,68 mc (C)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 13) 26,67 mq x 3,10 h = 82,67 mc (B)
- l'autorimessa al piano interrato (sub 14) 40,00 mq x 3,10 h = 111,55 mc (A)
- Il fabbricato originario di cui fanno parte gli attuali immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 157 sub 13 – 14 – 16 è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:
 - In data 04.10.1982 visto il parere della Commissione Edilizia del 22.07.1982 il Sindaco del Comune di Monte San Giusto approva il "Progetto di ampliamento della casa di proprietà.
 Nel progetto di ampliamento viene richiesta la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa esistente pari a 7,50 ml;
 - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3/86 rilasciata il 21.01.1986 (pratica edilizia 82/85)
 A seguito della domanda del 29.07.1985 - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale n. 9, del Tecnico Comunale e dell'Unità Sanitaria Locale dell'11.10.1985 - l'assessore all'edilizia del Comune di Monte San Giusto approva la "Variante al progetto per la costruzione di una casa urbana di proprietà (Lievi modifiche senza aumento di cubatura)".
 - Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). A seguito della domanda del 01.02.1990 tendente ad ottenere "Rinnovo di Concessione edilizia - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale verbale n. 8, del Tecnico Comunale in data 21.03.1990 e dell'Unità Sanitaria Locale in data 20.03.1990 – il Sindaco del Comune di Monte San Giusto rilascia il Rinnovo della Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di una casa urbana (Lievi modifiche senza aumento di cubatura). Di questo Fabbricato fa parte un ambiente attualmente utilizzato da altra proprietà ma accatastato nell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la sub 8.
 - In data 27.10.1998, viene protocollata al n. 5112 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto la Denuncia di Inizio Attività n. 173/98 (Art. 2 – comma 60 – L 662/96 e s.m.i.) dai comproprietari del laboratorio al piano seminterrato sito in Monte San Giusto in via Don Sturzo n. 11 individuato catastalmente al foglio 8 particella 157 sub 12 di cui fa parte l'odierna sub 16. L'attività edilizia denunciata prevedeva la formazione di un divisorio interno REI 180 in latero cemento intonacato su due lati, l'adeguamento degli impianti termico, elettrico, idrico e fognante oltre a finiture varie degli interni.
 - In data 12.11.1998 viene protocollata al n. 5489 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto, a seguito di richiesta da parte dello stesso Comune del 30.10.1998, la comunicazione del progettista ad oggetto Variante alla pratica edilizia n. 173/98 che i lavori all'interno del locale sarebbero stati eseguiti solo per la realizzazione di un divisorio intonacato su due lati con relative finiture edilizie senza effettuare alcun intervento relativamente agli impianti tecnologici;
 - In data 21.12.1998 il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comune di Monte San Giusto comunicava che per la sola esecuzione dei lavori previsti dall'art. 2 comma 60 della L 662/96 occorreva annullare la pratica edilizia 173/98 e presentare una nuova istanza;
 - In data 16.07.2018 viene protocollata al n. 7012 categoria 6 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Giusto una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per il "Frazionamento di unità immobiliare con parziale cambio di destinazione da laboratorio a garage" n. 106/2018 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 15. Si fa riferimento a precedente edilizio legittimante lo stato di fatto Concessione n. 127/91 del 30.12.1991 Pratica Edilizia n. 44 del 1991.
 Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'edificio ricade in area B (zona di completamento) sottoposta ad art. 19 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Conformità:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si è riscontrato che:

- foglio 8 particella 157 sub 10 la costruzione dell'appartamento al primo piano era stata autorizzata con "Nulla osta per esecuzione lavori edili" n. 390 del 14.03.1964. In data 30.12.1964 con pratica n. 3910 veniva rilasciata "l'abitabilità" per la sola abitazione al piano terreno in quanto al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione. Non è stato ritrovato negli archivi del Comune di Monte San Giusto un documento che attesti la data di costruzione antecedente al 1967 dell'abitazione al primo piano e della soffitta al secondo piano che ne legittimerebbe lo stato di fatto.
- In data 04.10.1982 viene approvato il "Progetto di ampliamento della casa" in cui si richiede la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa pari a 7,50 ml certificando quindi l'esistenza a quella data del piano terra e del primo della palazzina bifamiliare. Qualora i proprietari non riuscissero a dimostrare o certificare l'esistenza o la

realizzazione del primo piano e soffitta al secondo piano a data precedente il 01.09.1967 o comunque prima della data di scadenza del titolo abitativo che ne aveva autorizzato la costruzione, l'immobile potrebbe essere sanato con la fiscalizzazione dell'abuso (art. 34 Testo unico edilizia D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 s.m.i.) che per immobili residenziali è calcolato con il doppio dell'aumento del valore dell'immobile, da calcolarsi riferito alla data di ultimazione dei lavori, sulla base dei criteri previsti dalla L. 392/78 (ex Equo Canone) e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con Decreto Ministeriale aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi del CTU sono risultati non corrispondenti alle ultime Planimetrie in atti depositate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 07.04.1986:

- la planimetria dell'appartamento al foglio 8 particella n 157 sub 10 per l'eliminazione di un tramezzo in cucina e la diversa distribuzione interna della soffitta al secondo piano non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 13.02.2012;

- la planimetria della soffitta comune agli appartamenti al foglio 8 particella n 157 sub 8 e sub 10 per la presenza di tramezzatura allo stato rustico e per l'accesso al terrazzo di circa 13 mq. copertura dell'ampliamento autorizzato, non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 13.02.2012;

Precisazioni:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

L'immobile si inserisce nel gruppo G della certificazione energetica secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 83.200,00 (ottantatremiladuecento/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 62.400,00 (euro sessantaduemilaquattrocento/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO TRE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un Autorimessa categoria C/6 al piano interrato con superficie netta di 27,00 mq. sito nel Comune di Monte San Giusto in via Don Luigi Sturzo n. 7, distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 8 particella 157 sub 13 categoria C/6 Autorimessa - classe 2 – consistenza 27 mq - rendita 29,28 € - superficie catastale 35 mq - indirizzo catastale Via Don Luigi Sturzo piano S1.**

L'autorimessa fa parte della palazzina bifamiliare di 2 piani fuori terra più il sottotetto costruita, a partire dal 1963 e ampliata negli anni '80.

Situazione urbanistica:

- Con "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 04.02.1964 il proprietario chiede al Sindaco del Comune di Monte San Giusto l'approvazione per la "una casa d'uso civile abitazione con un alloggio oltre a magazzini o laboratori artigianali al piano terreno" sita nel Comune di Monte San Giusto via Macerata al foglio 8 mappale 108/n. La descrizione particolareggiata delle opere prevedeva una costruzione di due piani fuori terra con una abitazione al primo piano e un laboratorio al piano terra su un'area coperta di 134,27 mq e cubatura di 939,89 mc, struttura verticale di muri a mattoni pieni e orizzontale con solai misti in laterizio e c.a., una scala di collegamento, copertura tipo "Piemontese". Le falde della copertura del fabbricato sono state realizzate con orientamento perpendicolare a quello di progetto e i prospetti risultano differenti da titolo legittimante.

A seguito della suddetta domanda presentata viene rilasciato dal Comune di Monte San Giusto:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 del 14.03.1964 per immobile al Comune di Monte San Giusto foglio 8 mappale 108/n – Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 21.02.1964.

Al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione.

- In data 02.09.1964 il proprietario fa domanda al Sindaco del Comune di Monte San Giusto per ottenere il Permesso di abitabilità

- In data 30.12.1964 con pratica n. 3910, visti i verbali di ispezione del 22.12.1964 dell'ufficiale Sanitario del Comune e la dichiarazione del Direttore dell'ufficio Tecnico Comunale in data 19.12.1964 da cui risulta che la costruzione è stata costruita in conformità al progetto a suo tempo approvato di cui al permesso di costruzione n. 390 rilasciato in data 14.03.1964 annotando che non era stato realizzato il laboratorio, ma la sola abitazione al piano terreno (la nota continua con una frase scritta a mano che il CTU non è riuscito a interpretare), è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto "l'abitabilità" per la costruzione della casa urbana sita in Monte San Giusto in via Macerata composta di 5 vani utili e 2 vani accessori.

- In data 29.07.1966, vista la domanda inoltrata tendente ad ottenere il permesso "per la costruzione di un locale accessorio (garage) in via Macerata" e tenuto conto del parere favorevole della Commissione Igienica Edilizia del 22.07.1966, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto la Licenza di Costruzione n. 889 (prot. n. 2459 – 63/66). Corrispondente a parte dell'attuale autorimessa con wc al piano terra sub 7.

- In data 28.11.1991, vista la domanda inoltrata in data 24.01.1986 di richiesta di sanatoria a seguito di condono edilizio, con pratica edilizia n. 20 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto, Concessione in Sanatoria n. 107/91 ai sensi della Legge 47/85 per "Cambio di destinazione per uso abitazione e realizzazione di garage per l'immobile sito in via Don Luigi Sturzo". Per il rilascio della concessione sono stati versati i contributi per oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di opere soggette agli obblighi previsti dagli art. 3 e 11 della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed è stato versato l'importo totale dell'oblazione prevista dalla Legge 47/85. Gli abusi descritti nella dichiarazione del 21.01.1986 allegata al condono dal proprietario erano di due tipi e consistevano il primo nel cambio di destinazione d'uso del piano terra trasformato in abitazione nel 1965 (sub 8) e il secondo nella creazione di due garage (sub 13 e sub 14) e ampliamento di uno esistente (sub 7), tale abuso realizzato quando tra il 1982 e il 1983 in adiacenza alla casa già costruita vennero realizzati lavori di ampliamento. Le date di ultimazione lavori risultano dalla Dichiarazione firmata il 21.01.1986 dal proprietario dinanzi al funzionario incaricato dal Comune di Monte San Giusto. Vengono regolarizzati:

- il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione per l'unità immobiliare al piano terra (sub 8) 91,00 mq = 273,00 mc

- la parte abusiva dell'autorimessa con wc piano terra (sub 7) 34,56 mq x 3,00 h = 103,68 mc (C)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 13) 26,67 mq x 3,10 h = 82,67 mc (B)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 14) 40,00 mq x 3,10 h = 111,55 mc (A)

· Il fabbricato originario di cui fanno parte gli attuali immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 157 sub 13 – 14 – 16 è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- In data 04.10.1982 visto il parere della Commissione Edilizia del 22.07.1982 il Sindaco del Comune di Monte San Giusto approva il "Progetto di ampliamento della casa di proprietà.

Nel progetto di ampliamento viene richiesta la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa esistente pari a 7,50 ml;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3/86 rilasciata il 21.01.1986 (pratica edilizia 82/85)

A seguito della domanda del 29.07.1985 - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale n. 9, del Tecnico Comunale e dell'Unità Sanitaria Locale dell'11.10.1985 - l'assessore all'edilizia del Comune di Monte San Giusto approva la "Variante al progetto per la costruzione di una casa urbana di proprietà (Lievi modifiche senza aumento di cubatura)".

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). A seguito della domanda del 01.02.1990 tendente ad ottenere "Rinnovo di Concessione edilizia - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale verbale n. 8, del Tecnico Comunale in data 21.03.1990 e dell'Unità Sanitaria Locale in data 20.03.1990 – il Sindaco del Comune di Monte San Giusto rilascia il Rinnovo della Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di una casa urbana (Lievi modifiche senza aumento di cubatura). Di questo Fabbricato fa parte un ambiente attualmente utilizzato da altra proprietà ma accatastato nell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la sub 8.

- In data 27.10.1998, viene protocollata al n. 5112 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto la Denuncia di Inizio Attività n. 173/98 (Art. 2 – comma 60 – L 662/96 e s.m.i.) dai comproprietari del laboratorio al piano seminterrato sito in Monte San Giusto in via Don Sturzo n. 11 individuato catastalmente al foglio 8 particella 157 sub 12 di cui fa parte l'odierna sub 16. L'attività edilizia denunciata prevedeva la formazione di un divisorio interno REI 180 in latero cemento intonacato su due lati, l'adeguamento degli impianti termico, elettrico, idrico e fognante oltre a finiture varie degli interni.

- In data 12.11.1998 viene protocollata al n. 5489 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto, a seguito di richiesta da parte dello stesso Comune del 30.10.1998, la comunicazione del progettista ad oggetto Variante alla pratica edilizia n. 173/98 che i lavori all'interno del locale sarebbero stati eseguiti solo per la realizzazione di un divisorio intonacato su due lati con relative finiture edilizie senza effettuare alcun intervento relativamente agli impianti tecnologici;

- In data 21.12.1998 il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comune di Monte San Giusto comunicava che per la sola esecuzione dei lavori previsti dall'art. 2 comma 60 della L 662/96 occorreva annullare la pratica edilizia 173/98 e presentare una nuova istanza;

- In data 16.07.2018 viene protocollata al n. 7012 categoria 6 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Giusto una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per il "Frazionamento di unità immobiliare con parziale cambio di destinazione da laboratorio a garage" n. 106/2018 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 15. Si fa riferimento a precedente edilizio legittimante lo stato di fatto Concessione n. 127/91 del 30.12.1991 Pratica Edilizia n. 44 del 1991.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'edificio ricade in area B (zona di completamento) sottoposta ad art. 19 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Conformità:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

Dal sopralluogo effettuato e dalla comparazione della documentazione acquisita, si è riscontrato che:

· foglio 8 particella 157 sub 13 La costruzione del locale garage di circa 27,00 mq viene regolarizzata con la Concessione edilizia in Sanatoria n. 107/91 del 28.11.1991. Dalla comparazione tra lo stato approvato e lo stato di fatto l'unità immobiliare risulta conforme all'ultima planimetria catastale in atti del 07.04.1986 e agli atti legittimanti (altezza rilevata 2,92 ml e non 3,10 ml come indicato in atti autorizzativi e catastali da attribuirsi probabilmente alla realizzazione di pavimentazione sull'esistente)

Precisazioni:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 7.040,00 (settemilaquaranta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 5.280,00 (euro cinquemiladuecentottanta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO QUATTRO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di un Autorimessa categoria C/6 al piano interrato con superficie netta di 36,60 mq. sito nel Comune di Monte San Giusto in via Don Luigi Sturzo n. 7, distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 8 particella 157 sub 14 categoria C/6 Autorimessa - classe 2 – consistenza 36 mq - rendita 39,04 € - superficie catastale 46 mq - indirizzo catastale Via Don Luigi Sturzo piano S1.**

L'autorimessa fa parte della palazzina bifamiliare di 2 piani fuori terra più il sottotetto costruita, a partire dal 1963 e ampliata negli anni '80.

Situazione urbanistica:

- Con "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 04.02.1964 il proprietario chiede al Sindaco del Comune di Monte San Giusto l'approvazione per la "una casa d'uso civile abitazione con un alloggio oltre a magazzini o laboratori artigianali al piano terreno" sita nel Comune di Monte San Giusto via Macerata al foglio 8 mappale 108/n. La descrizione particolareggiata delle opere prevedeva una costruzione di due piani fuori terra con una abitazione al primo piano e un laboratorio al piano terra su un'area coperta di 134,27 mq e cubatura di 939,89 mc, struttura verticale di muri a mattoni pieni e orizzontale con solai misti in laterizio e c.a., una scala di collegamento, copertura tipo "Piemontese". Le falde della copertura del fabbricato sono state realizzate con orientamento perpendicolare a quello di progetto e i prospetti risultano differenti da titolo legittimante.

A seguito della suddetta domanda presentata viene rilasciato dal Comune di Monte San Giusto:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 del 14.03.1964 per immobile al Comune di Monte San Giusto foglio 8 mappale 108/n – Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 21.02.1964.

Al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione.

- In data 02.09.1964 il proprietario fa domanda al Sindaco del Comune di Monte San Giusto per ottenere il Permesso di abitabilità

- In data 30.12.1964 con pratica n. 3910, visti i verbali di ispezione del 22.12.1964 dell'ufficiale Sanitario del Comune e la dichiarazione del Direttore dell'ufficio Tecnico Comunale in data 19.12.1964 da cui risulta che la costruzione è stata costruita in conformità al progetto a suo tempo approvato di cui al permesso di costruzione n. 390 rilasciato in data 14.03.1964 annotando che non era stato realizzato il laboratorio, ma la sola abitazione al piano terreno (la nota continua con una frase scritta a mano che il CTU non è riuscito a interpretare), è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto "l'abitabilità" per la costruzione della casa urbana sita in Monte San Giusto in via Macerata composta di 5 vani utili e 2 vani accessori.

- In data 29.07.1966, vista la domanda inoltrata tendente ad ottenere il permesso "per la costruzione di un locale accessorio (garage) in via Macerata" e tenuto conto del parere favorevole della Commissione Igiene Edilizia del 22.07.1966, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto la

Licenza di Costruzione n. 889 (prot. n. 2459 – 63/66). Corrispondente a parte dell'attuale autorimessa con wc al piano terra sub 7.

- In data 28.11.1991, vista la domanda inoltrata in data 24.01.1986 di richiesta di sanatoria a seguito di condono edilizio, con pratica edilizia n. 20 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto, Concessione in Sanatoria n. 107/91 ai sensi della Legge 47/85 per "Cambio di destinazione per uso abitazione e realizzazione di garage per l'immobile sito in via Don Luigi Sturzo". Per il rilascio della concessione sono stati versati i contributi per oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di opere soggette agli obblighi previsti dagli art. 3 e 11 della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed è stato versato l'importo totale dell'oblazione prevista dalla Legge 47/85. Gli abusi descritti nella dichiarazione del 21.01.1986 allegata al condono dal proprietario erano di due tipi e consistevano il primo nel cambio di destinazione d'uso del piano terra trasformato in abitazione nel 1965 (sub 8) e il secondo nella creazione di due garage (sub 13 e sub 14) e ampliamento di uno esistente (sub 7), tale abuso realizzato quando tra il 1982 e il 1983 in adiacenza alla casa già costruita vennero realizzati lavori di ampliamento. Le date di ultimazione lavori risultano dalla Dichiarazione firmata il 21.01.1986 dal proprietario dinanzi al funzionario incaricato dal Comune di Monte San Giusto. Vengono regolarizzati:

- il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione per l'unità immobiliare al piano terra (sub 8) 91,00 mq = 273,00 mc

- la parte abusiva dell'autorimessa con wc piano terra (sub 7) 34,56 mq x 3,00 h = 103,68 mc (C)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 13) 26,67 mq x 3,10 h = 82,67 mc (B)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 14) 40,00 mq x 3,10 h = 111,55 mc (A)

· Il fabbricato originario di cui fanno parte gli attuali immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 157 sub 13 – 14 – 16 è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- In data 04.10.1982 visto il parere della Commissione Edilizia del 22.07.1982 il Sindaco del Comune di Monte San Giusto approva il "Progetto di ampliamento della casa di proprietà.

Nel progetto di ampliamento viene richiesta la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa esistente pari a 7,50 ml;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3/86 rilasciata il 21.01.1986 (pratica edilizia 82/85)

A seguito della domanda del 29.07.1985 - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale n. 9, del Tecnico Comunale e dell'Unità Sanitaria Locale dell'11.10.1985 - l'assessore all'edilizia del Comune di Monte San Giusto approva la "Variante al progetto per la costruzione di una casa urbana di proprietà (Lievi modifiche senza aumento di cubatura)".

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). A seguito della domanda del 01.02.1990 tendente ad ottenere "Rinnovo di Concessione edilizia - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale verbale n. 8, del Tecnico Comunale in data 21.03.1990 e dell'Unità Sanitaria Locale in data 20.03.1990 – il Sindaco del Comune di Monte San Giusto rilascia il Rinnovo della Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di una casa urbana (Lievi modifiche senza aumento di cubatura). Di questo Fabbricato fa parte un ambiente attualmente utilizzato da altra proprietà ma accatastato nell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la sub 8.

- In data 27.10.1998, viene protocollata al n. 5112 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto la Denuncia di Inizio Attività n. 173/98 (Art. 2 – comma 60 – L 662/96 e s.m.i.) dai comproprietari del laboratorio al piano seminterrato sito in Monte San Giusto in via Don Sturzo n. 11 individuato catastalmente al foglio 8 particella 157 sub 12 di cui fa parte l'odierna sub 16. L'attività edilizia denunciata prevedeva la formazione di un divisorio interno REI 180 in latero cemento intonacato su due lati, l'adeguamento degli impianti termico, elettrico, idrico e fognante oltre a finiture varie degli interni.

- In data 12.11.1998 viene protocollata al n. 5489 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto, a seguito di richiesta da parte dello stesso Comune del 30.10.1998, la comunicazione del progettista ad oggetto Variante alla pratica edilizia n. 173/98 che i lavori all'interno del locale sarebbero stati eseguiti solo per la realizzazione di un divisorio intonacato su due lati con relative finiture edilizie senza effettuare alcun intervento relativamente agli impianti tecnologici;

- In data 21.12.1998 il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comune di Monte San Giusto comunicava che per la sola esecuzione dei lavori previsti dall'art. 2 comma 60 della L 662/96 occorreva annullare la pratica edilizia 173/98 e presentare una nuova istanza;

- In data 16.07.2018 viene protocollata al n. 7012 categoria 6 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Giusto una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per il "Frazionamento di unità immobiliare con parziale cambio di destinazione da laboratorio a garage" n. 106/2018 per

l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 15. Si fa riferimento a precedente edilizio legittimante lo stato di fatto Concessione n. 127/91 del 30.12.1991 Pratica Edilizia n. 44 del 1991.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'edificio ricade in area B (zona di completamento) sottoposta ad art. 19 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Conformità:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

foglio 8 particella 157 sub 14 La costruzione del locale garage di circa 37,00 mq viene regolarizzata con la Concessione edilizia in Sanatoria n. 107/91 del 28.11.1991. Dalla comparazione tra lo stato approvato e lo stato di fatto l'unità immobiliare risulta non conforme all'ultima planimetria catastale in atti del 07.04.1986 e agli atti legittimanti (altezza rilevata 2,50 ml e non 3,10 ml come indicato in atti autorizzativi e catastali) per la divisione con un tramezzo nella parte terminale dell'autorimessa. Si stima un costo di regolarizzazione per approssimazione pari a 1.000,00 €. Totale costi regolarizzazione edilizia: € 1.000,00.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi del CTU sono risultati non corrispondenti alle ultime Planimetrie in atti depositate presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 07.04.1986: l'autorimessa al foglio 8 particella n 157 sub 14 per la divisione con un tramezzo

Precisazioni:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 8.960,00 (ottomilanovecentosessanta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 6.720,00 (euro seimilasettecentoventi/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO CINQUE

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di una parte di laboratorio categoria C/3 al piano interrato con superficie netta di 35,00 mq., sito nel Comune di Monte San Giusto in via Don Luigi Sturzo n. 7 distinto al catasto fabbricati di detto comune al:

- **foglio 8 particella 157 sub 16 categoria C/3 Laboratorio per arti e mestieri - classe 6 – consistenza 45 mq - rendita 90,64 € - indirizzo catastale Via Don Luigi Sturzo piano S1.**

L'immobile fa parte della palazzina bifamiliare di 2 piani fuori terra più il sottotetto costruita, a partire dal 1963 e ampliata negli anni '80.

Situazione urbanistica:

- Con "domanda per ottenere il permesso di esecuzione lavori edili" del 04.02.1964 il proprietario chiede al Sindaco del Comune di Monte San Giusto l'approvazione per la "una casa d'uso civile abitazione con un alloggio oltre a magazzini o laboratori artigianali al piano terreno" sita nel Comune di Monte San Giusto via Macerata al foglio 8 mappale 108/n. La descrizione particolareggiata delle opere prevedeva una costruzione di due piani fuori terra con una abitazione al primo piano e un laboratorio al piano terra su un'area coperta di 134,27 mq e cubatura di 939,89 mc, struttura verticale di muri a mattoni pieni e orizzontale con solai misti in laterizio e c.a., una scala di collegamento, copertura tipo "Piemontese". Le falde della copertura del fabbricato sono state realizzate con orientamento perpendicolare a quello di progetto e i prospetti risultano differenti da titolo legittimante.

A seguito della suddetta domanda presentata viene rilasciato dal Comune di Monte San Giusto:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 del 14.03.1964 per immobile al Comune di Monte San Giusto foglio 8 mappale 108/n – Sentito il parere favorevole della Commissione Edilizia del 21.02.1964.

Al 19.12.1964 era stato realizzato un solo piano nel quale era stata ricavata l'abitazione.

- In data 02.09.1964 il proprietario fa domanda al Sindaco del Comune di Monte San Giusto per ottenere il Permesso di abitabilità

- In data 30.12.1964 con pratica n. 3910, visti i verbali di ispezione del 22.12.1964 dell'ufficiale Sanitario del Comune e la dichiarazione del Direttore dell'ufficio Tecnico Comunale in data 19.12.1964 da cui risulta che la costruzione è stata costruita in conformità al progetto a suo tempo approvato di cui al permesso di costruzione n. 390 rilasciato in data 14.03.1964 annotando che non era stato realizzato il laboratorio, ma la sola abitazione al piano terreno (la nota continua con una frase scritta a mano che il CTU non è riuscito a interpretare), è stata autorizzata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto "l'abitabilità" per la costruzione della casa urbana sita in Monte San Giusto in via Macerata composta di 5 vani utili e 2 vani accessori.

- In data 29.07.1966, vista la domanda inoltrata tendente ad ottenere il permesso "per la costruzione di un locale accessorio (garage) in via Macerata" e tenuto conto del parere favorevole della Commissione

Igienica Edilizia del 22.07.1966, è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto la Licenza di Costruzione n. 889 (prot. n. 2459 – 63/66). Corrispondente a parte dell'attuale autorimessa con wc al piano terra sub 7.

- In data 28.11.1991, vista la domanda inoltrata in data 24.01.1986 di richiesta di sanatoria a seguito di condono edilizio, con pratica edilizia n. 20 è stata rilasciata dal Sindaco del Comune di Monte San Giusto, Concessione in Sanatoria n. 107/91 ai sensi della Legge 47/85 per "Cambio di destinazione per uso abitazione e realizzazione di garage per l'immobile sito in via Don Luigi Sturzo". Per il rilascio della concessione sono stati versati i contributi per oneri di urbanizzazione primari e secondari oltre al contributo commisurato al costo di costruzione trattandosi di opere soggette agli obblighi previsti dagli art. 3 e 11 della Legge n. 10 del 28.01.1977 ed è stato versato l'importo totale dell'oblazione prevista dalla Legge 47/85. Gli abusi descritti nella dichiarazione del 21.01.1986 allegata al condono dal proprietario erano di due tipi e consistevano il primo nel cambio di destinazione d'uso del piano terra trasformato in abitazione nel 1965 (sub 8) e il secondo nella creazione di due garage (sub 13 e sub 14) e ampliamento di uno esistente (sub 7), tale abuso realizzato quando tra il 1982 e il 1983 in adiacenza alla casa già costruita vennero realizzati lavori di ampliamento. Le date di ultimazione lavori risultano dalla Dichiarazione firmata il 21.01.1986 dal proprietario dinanzi al funzionario incaricato dal Comune di Monte San Giusto. Vengono regolarizzati:

- il cambio di destinazione d'uso da laboratorio ad abitazione per l'unità immobiliare al piano terra (sub 8) $91,00 \text{ mq} = 273,00 \text{ mc}$

- la parte abusiva dell'autorimessa con wc piano terra (sub 7) $34,56 \text{ mq} \times 3,00 \text{ h} = 103,68 \text{ mc}$ (C)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 13) $26,67 \text{ mq} \times 3,10 \text{ h} = 82,67 \text{ mc}$ (B)

- l'autorimessa al piano interrato (sub 14) $40,00 \text{ mq} \times 3,10 \text{ h} = 111,55 \text{ mc}$ (A)

· Il fabbricato originario di cui fanno parte gli attuali immobili censiti al Catasto Fabbricati foglio 8 particella 157 sub 13 – 14 – 16 è stato edificato mediante il rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- In data 04.10.1982 visto il parere della Commissione Edilizia del 22.07.1982 il Sindaco del Comune di Monte San Giusto approva il "Progetto di ampliamento della casa di proprietà.

Nel progetto di ampliamento viene richiesta la costruzione in aderenza alla casa autorizzata con Nulla osta per esecuzione lavori edili n. 390 (oggi particella 157 sub 8 e sub 10) calcolandone una cubatura esistente di 1.000 mc considerando l'altezza della casa esistente pari a 7,50 ml;

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 3/86 rilasciata il 21.01.1986 (pratica edilizia 82/85)

A seguito della domanda del 29.07.1985 - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale n. 9, del Tecnico Comunale e dell'Unità Sanitaria Locale dell'11.10.1985 - l'assessore all'edilizia del Comune di Monte San Giusto approva la "Variante al progetto per la costruzione di una casa urbana di proprietà (Lievi modifiche senza aumento di cubatura)".

- Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). A seguito della domanda del 01.02.1990 tendente ad ottenere "Rinnovo di Concessione edilizia - visti i pareri della Commissione Edilizia Comunale verbale n. 8, del Tecnico Comunale in data 21.03.1990 e dell'Unità Sanitaria Locale in data 20.03.1990 – il Sindaco del Comune di Monte San Giusto rilascia il Rinnovo della Concessione Edilizia per la variante al progetto per la costruzione di una casa urbana (Lievi modifiche senza aumento di cubatura). Di questo Fabbricato fa parte un ambiente attualmente utilizzato da altra proprietà ma accatastato nell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati con la sub 8.

- In data 27.10.1998, viene protocollata al n. 5112 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto la Denuncia di Inizio Attività n. 173/98 (Art. 2 – comma 60 – L 662/96 e s.m.i.) dai comproprietari del laboratorio al piano seminterrato sito in Monte San Giusto in via Don Sturzo n. 11 individuato catastalmente al foglio 8 particella 157 sub 12 di cui fa parte l'odierna sub 16. L'attività edilizia denunciata prevedeva la formazione di un divisorio interno REI 180 in latero cemento intonacato su due lati, l'adeguamento degli impianti termico, elettrico, idrico e fognante oltre a finiture varie degli interni.

- In data 12.11.1998 viene protocollata al n. 5489 categoria 10 al Comune di Monte San Giusto, a seguito di richiesta da parte dello stesso Comune del 30.10.1998, la comunicazione del progettista ad oggetto Variante alla pratica edilizia n. 173/98 che i lavori all'interno del locale sarebbero stati eseguiti solo per la realizzazione di un divisorio intonacato su due lati con relative finiture edilizie senza effettuare alcun intervento relativamente agli impianti tecnologici;

- In data 21.12.1998 il dirigente dell'Ufficio Tecnico Comune di Monte San Giusto comunicava che per la sola esecuzione dei lavori previsti dall'art. 2 comma 60 della L 662/96 occorreva annullare la pratica edilizia 173/98 e presentare una nuova istanza;

- In data 16.07.2018 viene protocollata al n. 7012 categoria 6 allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Monte San Giusto una SCIA alternativa al Permesso di Costruire per il "Frazionamento di

unità immobiliare con parziale cambio di destinazione da laboratorio a garage" n. 106/2018 per l'immobile identificato al Catasto Fabbricati al foglio 8 particella 157 sub 15. Si fa riferimento a precedente edilizio legittimante lo stato di fatto Concessione n. 127/91 del 30.12.1991 Pratica Edilizia n. 44 del 1991.

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, l'edificio ricade in area B (zona di completamento) sottoposta ad art. 19 della Normativa Tecnica di Attuazione del Piano Regolatore Generale.

Conformità:

Informazioni in merito alla conformità edilizia:

● foglio 8 particella 157 sub 16 La costruzione del laboratorio di circa 35,00 mq viene autorizzata con Concessione per l'esecuzione di lavori edili n. 34/90 rilasciata il 27.03.1990 (pratica edilizia 4/90). Lo stato dei luoghi non è rispondente ai titoli abilitativi e autorizzativi depositati presso il Comune di Monte San Giusto. La comparazione dei progetti depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Monte San Giusto, rispetto l'attuale stato dei luoghi ha permesso di accertare l'esistenza di discordanze che riguardano nello specifico;

- variazione dei prospetti per modifiche di aperture esterne sul lato sud

- parziale diversa distribuzione dei tramezzi per poter essere fruibile occorrerà chiudere le attuali aperture su unità immobiliare diversa e aprire una apertura verso l'esterno. Si dovrà procedere a nuovo accatastamento. Per la regolarizzazione della pratica di difformità sanabili dall'art. 37 D.P.R. 380/2001 e fruibilità del bene si stima un costo totale approssimativo comprensivo di spese tecniche e pratiche catastali oneri amministrativi e opere murarie di circa € 7.000,00. Totale costi regolarizzazione edilizia: € 7.000,00.

Informazioni in merito alla conformità catastale:

Alla data dei sopralluoghi del CTU sono risultati non corrispondente all'ultima Planimetria in atti depositata presso l'Agenzia del Territorio di Macerata del 13.02.2012 la planimetria del laboratorio al foglio 8 particella n 157 sub 16 per l'accesso sul prospetto sud attualmente con finestra e per indicazione di ingressi su proprietà di altri.

Precisazioni:

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 8.320,00 (ottomilatrecentoventi/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per €. 6.240,00 (euro seimiladuecentoquaranta/00), oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Paola Lorusso del 15/03/2021 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita ai rispettivi **prezzi base come sopra riportati.**

- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.).

- Le offerte di acquisto, **in bollo**, reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita presso lo studio della Dott.ssa Manuela Dignani sito in Macerata in Via Trento n. 39/D tel. 0733.237412. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571, co. 4, c.p.c.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è

coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;

- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.
- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Dignani Manuela" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché assegno circolare non trasferibile intestato ad "Dignani Manuela" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali e assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;
- In caso di offerta unica, se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il Rag. Commercialista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588;
- In caso di più offerte valide, il delegato inviterà, in ogni caso, gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta con **offerte minime al rialzo di:**
 - € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 1;
 - € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 2;
 - € 1.000,00 (mille/00) per il lotto 3;
 - € 1.000,00 (mille/00) per il lotto 4;
 - € 1.000,00 (mille/00) per il lotto 5;

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato potrà disporre la vendita a favore del maggior offerente. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita quando sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588.

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa.

Non è prevista la possibilità di presentare offerte dopo la conclusione della gara. La cauzione, sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.

In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario, nel termine indicato in offerta o in mancanza nel termine di novanta giorni, è tenuto al versamento dell'intero prezzo al netto della cauzione già prestata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Manuela Dignani". Nello stesso termine dovrà essere effettuato, con le stesse modalità, il deposito di un fondo spese pari al 10% del prezzo di aggiudicazione ad integrazione del fondo spese già versato in sede di offerta, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore, con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
- 5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- 6) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa (0733.1997382) o dove indicato dal Rag. Commercialista delegato.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Manuela Dignani"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà Pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia, nonché affisso pubblicamente con manifesti a Macerata e Monte San Giusto, e per sunto, per una sola volta su un quotidiano locale a maggiore diffusione e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla perizia del C.T.U.) e che tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Dott. Matteo Santarelli c/o studio Avv. Ferdinando Morresi, Via F. Crispi n. 106, 62100 Macerata Tel.: 335 7726424 Fax: 0733 1871312 p.e.c.: matteo.santarelli@pec.it.

Macerata 28/05/2026.

Il Delegato alle vendite
Dott.ssa Manuela Dignani