

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

Il sottoscritto Dott. Luca Gabrielli, C.F. GBRLCU77R12A271G, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 17.05.2018 nel procedimento esecutivo **n. 256/2016** a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **12.06.2025**:

alle ore 12:15 per il lotto 3

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

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

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

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

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

LOTTO 3:

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 16** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma nr. 76;
- **Bene N° 17** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma nr. 76;
- **Bene N° 18** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma nr. 76;
- **Bene N° 19** - Appartamento ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma nr. 76;
- **Bene N° 20** - Cantina ubicata a Sassoferrato (AN) - Viale Roma nr. 76;
- **Bene N° 21** - Garage ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma;
- **Bene N° 22** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Viale Roma;
- **Bene N° 23** - Terreno ubicato a Sassoferrato (AN) - Località Felcioni.

- **BENE N° 16**

diritto di proprietà (1/1) su appartamento sito al piano terra di un immobile ubicato nel Comune di Sassoferrato, viale Roma n. 76, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

L'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è sito al piano terra, in aderenza si rileva un'altra unità immobiliare distinta al sub. 3 ai piani primo e secondo ci sono altre unità immobiliari distinte entrambe al sub. 2 comprese una cantina e una legnaia ubicate al piano seminterrato.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 248 - Sub. 4 - Categoria A2 - Classe 4 - Consistenza 3 vani - Superficie catastale 76 mq - Rendita 162,68 - Piano T.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato e attualmente è abitato dalla madre dello stesso che occupa l'immobile per comodato d'uso gratuito.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio

prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

Situazione urbanistica e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il catasto fabbricati del Comune di Sassoferrato si rileva che l'immobile non risulta conforme in quanto al posto di due distinti appartamenti, che le planimetrie distinguono ai sub. 3 e 4, è stato realizzato un unico appartamento. In effetti la parete comunicante, che avrebbe dovuto separare i due tinelli, risulta aperta e da un lato c'è una cucina, dall'altro un soggiorno.

Inoltre sul posto si rileva la presenza di una scala esterna composta da tre gradini, addossata al prospetto principale, che permette l'accesso all'appartamento e che in planimetria non è stata riportata.

Per rendere l'unità immobiliare conforme catastalmente è necessario tamponare l'apertura presente così da separare definitivamente le due abitazioni e inserire la scala esterna.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del Comune di Sassoferrato (AN), come evidenziato dall'esperto, l'immobile in oggetto ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono in sottozone, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con licenza di costruzione nr. 17 del 26.04.1963 intestata all'esecutato e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta. Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot. 02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia nr. 9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia e la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con concessione edilizia nr. 18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con dichiarazione di inizio attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, in particolare concessione edilizia nr. 18817 del 06.08.2002 con la quale si era effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da garage a civile abitazione, si evidenzia che, anziché due distinti appartamenti, ne è stato realizzato uno unico.

In particolare il bene in questione doveva essere composto da un tinello, subito all'ingresso dell'appartamento, una camera e un bagno, tali vani sono realmente presenti ma si rileva che nella parete centrale che lo doveva separare dall'appartamento adiacente è presente un'apertura, al di là della quale è stato realizzato un soggiorno che da progetto doveva essere la cucina della seconda unità immobiliare.

Pertanto gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono a servizio di un unico appartamento, che nel caso specifico si sviluppa per tutto il piano e risulta essere composto da un numero di vani pari alla somma dei vani che da progetto compongono le due unità immobiliari. Quindi si rileva un'unica caldaia, un unico circuito di riscaldamento e un unico impianto elettrico con un solo quadro elettrico. In ogni caso non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti né l'attestato di prestazione energetica né è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico del Comune il certificato di agibilità.

Infine, il progetto prevedeva che l'ingresso all'appartamento doveva realizzarsi mediante una scaletta esterna di tre gradini, inserita in una nicchia ricavata nel prospetto principale (Est), invece la scala è stata realizzata completamente all'esterno a ridosso della parete.

Pertanto per far sì che l'appartamento sia conforme agli atti autorizzativi, si dovrà predisporre la chiusura della parete e un intervento volto alla separazione degli impianti elettrico e termo-idrico, che nello specifico comporta l'installazione di una seconda caldaia, di un secondo quadro elettrico e delle necessarie diramazioni di cavi e tubazioni, al termine di tali opere dovranno essere rilasciate le

certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazioni energetica così da richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che vanno decurtati dal valore di stima dell'immobile, sono i seguenti:

- opere murarie per la separazione delle due unità immobiliari che consistono nella realizzazione della parete divisoria tra i due appartamenti e modifica degli impianti tecnologici così da renderli autonomi, compresa installazione di una nuova caldaia, di un quadro elettrico e relative diramazioni di cavi e tubazioni: Euro 5.500,00;
- pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento sopra descritto, compresa la richiesta della certificazione di agibilità Euro 1.500,00;
- sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: Euro 1.000,00;
- variazione catastale per inserire in planimetria la scala esterna: Euro 400,00;
- redazione di attestato di prestazione energetica a seguito della modifica dell'impianto termoidrico: Euro 250,00.

Tali costi ammontano a complessivi Euro 8.650,00, cifra che va detratta dal valore di stima del bene così come indicato nella perizia dell'esperto agli atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 nr. 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: il custode ed il CTU riferiscono che l'immobile risulta abitato dalla madre dell'esecutato la quale occupa l'immobile per comodato d'uso gratuito non registrato, pertanto non opponibile.

- **BENE N° 17**

Diritto di proprietà (1/1) su appartamento sito al piano terra di un immobile ubicato nel Comune di Sassoferrato, Viale Roma nr. 76, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. L'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è situato al piano terra, in aderenza si rileva un'altra unità immobiliare distinta al sub. 4 ai piani primo e secondo ci sono altre unità immobiliari distinte entrambe al sub. 2 comprese una cantina e una legnaia ubicate al piano seminterrato.

Il bene pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 248 - Sub. 3 - Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 3.5 vani - Superficie catastale 71 mq - Rendita 162,68 - Piano T.

Il custode ed il CTU riferiscono che l'immobile risulta abitato dalla madre dell'esecutato la quale occupa l'immobile per comodato d'uso gratuito non registrato, pertanto non opponibile.

Come riportato dalla perizia del CTU allegata agli atti, esiste un fondo patrimoniale istituito con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia del 31/07/2013, rep. nr. 3123/2536 trascritto in data 07/08/2013 al nr. 8904 R.P, fondo non opponibile alla procedura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte di 350 mq comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

Situazione urbanistica e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato si rilevano le seguenti difformità:

- dove in planimetria è previsto un tinello è presente un soggiorno, pertanto l'unità immobiliare non presenta un vano destinato a cucina;
- non c'è separazione con l'appartamento adiacente in quanto nella parete comune che li dovrebbe separare è presente un'apertura che li collega;
- nella camera posizionata nello spigolo nord-ovest, la finestra sulla parete ovest non è stata realizzata, è invece presente nella parete nord;
- c'è una lieve difformità nel posizionamento delle pareti che delimitano il disimpegno;
- l'altezza interna misurata è di 2,90 ml mentre quella riportata in planimetria è di 2,70 ml.

Inoltre sul posto si rileva la presenza di una scala esterna composta da tre gradini, addossata al prospetto principale, che permette l'accesso all'appartamento e che in planimetria non è stata riportata.

Per rendere l'unità immobiliare conforme catastalmente è necessario tamponare l'apertura presente nella parete che dovrebbe separare definitivamente le due abitazioni e aggiornare la posizione delle finestre sopra indicate e delle pareti del disimpegno e inserire la scala esterna.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del Comune di Sassoferrato (AN), l'immobile in oggetto ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono in sottozone, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con licenza di costruzione nr. 17 del 26.04.1963 intestata all'esecutato e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta. Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot. 02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia nr. 9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia e la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con concessione edilizia nr. 18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con dichiarazione di inizio attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, in particolare concessione edilizia nr. 18817 del 06.08.2002 con la quale si era effettuato il cambio di destinazione d'uso dell'intero piano terra da garage a civile abitazione, si evidenzia che, anziché due distinti appartamenti, ne è stato realizzato uno unico.

In particolare il bene in questione doveva essere composto da un tinello, subito all'ingresso dell'appartamento, due camere e un bagno, tali vani sono realmente presenti ma al posto del tinello c'è un soggiorno con le sole predisposizioni per l'istallazione di una cucina. Inoltre si rileva che nella parete centrale che doveva separare l'abitazione dall'appartamento adiacente è presente un'apertura, al di là della quale c'è la cucina dell'altra unità immobiliare.

Pertanto gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono a servizio di un unico appartamento, che nel caso specifico si sviluppa per tutto il piano e risulta essere composto da un numero di vani pari alla somma dei vani che da progetto compongono le due unità immobiliari. Quindi si rileva un'unica caldaia, un unico circuito di riscaldamento e un unico impianto elettrico con un solo quadro elettrico. In ogni caso non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli impianti né l'attestato di prestazione energetica né è stato possibile reperire presso l'ufficio tecnico del Comune il certificato di agibilità. Infine si rileva che il progetto prevedeva che l'ingresso all'appartamento doveva realizzarsi mediante una scaletta esterna di tre gradini, inserita in una nicchia ricavata nel prospetto principale (Est), invece la scala è stata realizzata completamente all'esterno a ridosso della parete e inoltre nella camera ubicata a nord-ovest, la finestra invece di essere nel prospetto ovest, è inserita nel prospetto nord (il tutto come meglio rappresentato nell'elaborato peritale agli atti).

Pertanto, per far sì che l'appartamento sia conforme agli atti autorizzativi, si dovrà predisporre la chiusura della parete e un intervento volto alla separazione degli impianti elettrico e termo-idrico, che nello specifico comporta le opere per l'istallazione della cucina, di un secondo quadro elettrico e delle necessarie diramazioni di cavi e tubazioni e la modifica delle tubazioni in uscita della caldaia, in quanto è già installata nel bagno, al termine di tali opere dovranno essere rilasciate le certificazioni di conformità degli impianti e l'attestato di prestazione energetica così da richiedere l'agibilità dell'unità immobiliare.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che vanno decurtati dal valore di stima del bene, sono i seguenti:

- opere murarie per la separazione delle due unità immobiliari che consistono nella realizzazione della parete divisoria tra i due appartamenti e modifica degli impianti tecnologici così da renderli autonomi, compresa l'istallazione della cucina, del quadro elettrico ed eventuali modifiche delle diramazioni dei cavi e tubazioni, ricordando che la caldaia in questo appartamento è già installata: Euro 3.500,00;
- pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento sopra descritto, compresa la richiesta della certificazione di agibilità: Euro 1.500,00;
- sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: Euro 1.000,00;

- diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: Euro 250,00;
- variazione catastale per inserire in planimetria la scala esterna: Euro 400,00;
- redazione di attestato di prestazione energetica a seguito della modifica dell'impianto termoidrico: Euro 250,00.

Tali costi ammontano ad Euro 6.900,00€, cifra che va detratta dal valore di stima del bene così come indicato nella perizia dell'esperto.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 nr. 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: Il custode ed il CTU riferiscono che l'immobile risulta abitato dalla madre dell'esecutato la quale occupa l'immobile per comodato d'uso gratuito non registrato, pertanto non opponibile.

- BENE N° 18

Diritto di proprietà (1/1) su appartamento sito al piano primo di un immobile dove al piano interrato si individua una cantina e una legnaia e ai piani terra e secondo altre tre unità immobiliari destinate a civile abitazione, ubicato nel Comune di Sassoferrato, viale Roma nr. 76, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

L'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è sito al piano primo, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4, al piano secondo è presente un altro appartamento caratterizzato dallo stesso subalterno del bene in questione ovvero il sub. 2 come anche la legnaia, la cantina e lo sgombero situati al piano seminterrato, tutte pertinenze dell'edificio.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 248 - Sub. 2 - Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Superficie catastale 305 mq - Rendita 511,29 - Piano S 1-1-2.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta di piena ed esclusiva proprietà dell'esecutato e dallo

stesso occupato.

Come riportato dalla perizia del CTU allegata agli atti, esiste un fondo patrimoniale istituito con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia del 31/07/2013, rep. nr. 3123/2536 trascritto in data 07/08/2013 al nr. 8904 R.P, fondo non opponibile alla procedura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

Situazione urbanistica e catastale

Dalla perizia di stima depositata agli atti risulta che dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, sono emerse le seguenti difformità:

- il vano destinato a cucina è un unico ambiente mentre in planimetria si rileva la presenza di un "cucinino";
- il vano ubicato a sud-ovest è un soggiorno mentre in pianta è indicato come camera;
- il vano ubicato a nord-est è una camera diversamente dalla planimetria dove è identificato come soggiorno.

Inoltre va rilevato che non è stata effettuata la variazione catastale a seguito delle diverse pratiche edilizie autorizzate negli anni tanto che al subalterno 2 che identifica l'appartamento in questione è assegnata anche l'unità immobiliare ubicata al piano secondo e gli annessi cantina, legnaia e sgombero siti al piano seminterrato.

Normativa urbanistica

Visto il piano regolatore generale (PRG) del Comune di Sassoferrato (AN), l'immobile in oggetto ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono in sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

L'immobile risulta regolare per la legge nr. 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con licenza di costruzione nr. 17 del 26.04.1963 intestata all'esecutato e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come

soffitta. Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot. 02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia - nr. 9905 del 23.02.1989 - con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta del box e della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra, da garage a civile abitazione, con concessione edilizia nr. 18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliari con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine, con dichiarazione di inizio attività (DIA) del 04.10.2004, sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita dall'esperto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato si evidenzia che l'appartamento è pressoché conforme. L'unica difformità è nella parete dove è posizionata la porta di ingresso della cucina che risulta a filo rispetto l'ingresso principale piuttosto che leggermente traslata verso l'interno.

Gli impianti (elettrico e termo-idrico) sono recenti in quanto l'appartamento è stato oggetto di un intervento di manutenzione straordinaria nel 2004, ma non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che vanno decurtati dal valore di stima del bene, sono i seguenti:

- pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate, compresa la richiesta della certificazione di agibilità Euro 1.200,00;
- sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: Euro 1.000,00;
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: Euro 250,00;
- variazione catastale mediante la quale andranno distinti l'appartamento in questione con l'unità immobiliare sito al piano secondo e gli annessi ubicati al piano seminterrato: Euro 500,00;

- redazione dell'attestato di prestazione energetica a seguito dell'eventuale modifica degli impianti:
Euro 250,00.

Tali costi ammontano a complessivi Euro 3.200,00, cifra che va detratta dal valore di stima del bene così come indicato nella perizia dell'esperto agli atti.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001, nr. 380 e dell'art. 40, comma 6, della Legge 28 febbraio 1985 nr. 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 attualmente risulta occupato dal debitore esecutato.

- BENE N° 19

Diritto di proprietà (1/1) su appartamento sito al piano secondo di un immobile ubicato nel Comune di Sassoferrato, viale Roma nr. 76, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. L'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

L'appartamento è sito al piano secondo, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4, al piano primo è presente un altro appartamento caratterizzato dallo stesso subalterno del bene in questione ovvero il sub. 2 come anche la legnaia, la cantina e lo sgombero situati al piano seminterrato, tutte pertinenze dell'edificio.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 248 - Sub. 2 - Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Superficie catastale 305 mq - Rendita 511,29 - Piano S 1-1-2.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta libero.

Come riportato dalla perizia del CTU allegata agli atti, esiste un fondo patrimoniale istituito con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia del 31/07/2013, rep. nr. 3123/2536 trascritto in data 07/08/2013 al nr. 8904 R.P, fondo non opponibile alla procedura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio

prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

Situazione urbanistica e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato, si rileva che l'appartamento in questione presenta un'unica difformità limitatamente all'ingresso, nello specifico il pianerottolo finale della scala è stato inglobato all'interno dell'unità immobiliare.

Inoltre va rilevato che il bene in questione risulta accatastato insieme all'appartamento sito al piano secondo e ai locali cantina, legnaia e sgombero siti al piano seminterrato, pertanto per regolarizzare la situazione si dovrà effettuare una variazione catastale ed assegnare a ciascuna unità immobiliare un suo subalterno.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del Comune di Sassoferrato (AN), come evidenziato dall'esperto, l'immobile in oggetto ricade nella zona B, ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con licenza di costruzione nr. 17 del 26.04.1963 intestata all'esecutato e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta. Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot. 02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia nr. 9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta del box e della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con concessione edilizia nr. 18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con dichiarazione di inizio attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato si evidenzia che l'appartamento è pressoché conforme. L'unica difformità è presente nell'ingresso dove, il pianerottolo del vano scala è stato inglobato all'interno dell'appartamento.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità del bene.

I costi per la regolarizzazione dell'unità immobiliare, che vanno decurtati dal valore di stima del bene, sono i seguenti:

- verifica dell'idoneità degli impianti tecnologici con emissione delle relative certificazioni di conformità-rispondenza: Euro 600,00;
- pratica edilizia per la sanatoria delle difformità rilevate, compresa la richiesta della certificazione di agibilità: Euro 1.200,00;
- sanzione amministrativa per la sanatoria delle opere rilevate difformi: Euro 1.000,00;
- diritti di segreteria per la presentazione della pratica edilizia e per la presentazione della certificazione di agibilità: Euro 250,00;
- variazione catastale mediante la quale andranno distinti l'appartamento in questione con l'unità immobiliare sito al piano primo e gli annessi ubicati al piano seminterrato: Euro 500,00;
- redazione dell'attestato di prestazione energetica a seguito dell'eventuale modifica degli impianti: Euro 250,00.

Tali costi ammontano a complessivi Euro 3.800,00, cifra che va detratta dal valore di stima del bene così come indicato nella perizia dall'esperto.

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

- **BENE N° 20**

Diritto di proprietà (1/1) su una cantina e una legnaia site al piano seminterrato di un immobile dove ai piani terra e primo e secondo si individuano unità immobiliari destinate a civile abitazione. Il complesso edilizio è ubicato nel Comune di Sassoferrato, viale Roma nr. 76, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale, ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. L'unità immobiliare in questione è all'interno di un complesso edilizio che a est confina con Via Roma, a sud con un terreno di proprietà dell'esecutato, a nord con un fabbricato distinto al catasto fabbricati al mappale 254 e ad ovest con una strada comunale.

I beni in questione sono siti al piano seminterrato, al piano terra si individuano due unità immobiliari distinte ai sub. 3 e 4 al piano primo e secondo sono presenti altri due appartamenti individuati dallo stesso subalterno ovvero il sub. 2.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 248 - Sub. 2 - Categoria A2 - Classe 3 - Consistenza 11 vani - Superficie catastale 305 mq - Rendita 511,29 - Piano S 1-1-2.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta libero.

Come riportato dalla perizia del CTU allegata agli atti, esiste un fondo patrimoniale istituito con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia del 31/07/2013, rep. nr. 3123/2536 trascritto in data 07/08/2013 al nr. 8904 R.P, fondo non opponibile alla procedura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: il complesso edilizio in cui è inserito il bene oggetto di stima è caratterizzato dalla presenza di una corte comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, che si articola in uno spazio sul retro del fabbricato antistante il garage e il box adibito a legnaia-magazzino e uno spazio prospiciente Via Roma sul lato sud dell'edificio.

Situazione urbanistica e catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi con quanto riportato nella planimetria catastale reperita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato dall'esperto si rilevano le seguenti difformità:

- il locale denominato sgombero è stato demolito;
- il locale legnaia misura una superficie in pianta maggiore rispetto a quella riportata in planimetria e nel prospetto esterno sono state realizzate delle finestre, cos' come risulta dalla Concessione edilizia, ciò significa che non è stata effettuata la variazione catastale;
- il locale denominato cantina presenta un'apertura carrabile nel prospetto nord, piuttosto che una semplice porta.

Infine va rilevato che i beni in questione risultano accatastati insieme agli appartamenti siti al piano primo e secondo, pertanto per regolarizzare la situazione si dovrà effettuare una variazione catastale ed assegnare a ciascuna unità immobiliare un proprio subalterno.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del comune di Sassoferrato (AN), come evidenziato dall'esperto, l'immobile in oggetto ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

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

Il complesso edilizio in cui ricade l'unità immobiliare in questione è stato realizzato con licenza di costruzione nr. 17 del 26.04.1963 intestata all'esecutato e avente come oggetto la "costruzione di un fabbricato di civile abitazione" composto da un piano interrato adibito a cantina-ripostiglio, un piano terra destinato a garage, un piano primo utilizzato a civile abitazione e il piano secondo come soffitta. Nel 1986 è stato richiesto un condono edilizio per il quale è stata rilasciata una concessione edilizia in sanatoria (Prot. 02684 A/01 e A/02) che andava ad autorizzare la presenza di un box e una legnaia, entrambi ubicati in aderenza al fabbricato principale lato ovest, e il cambio di destinazione d'uso del piano secondo che da soffitta diventava appartamento di civile abitazione.

Successivamente è stata rilasciata un'ulteriore concessione edilizia nr. 9905 del 23.02.1989 con la quale si modificavano sia le dimensioni in pianta sia del box che della legnaia, sia la copertura che da inclinata diventava piana e veniva utilizzata come terrazza per il piano terra.

In data 06.08.2002 è stato autorizzato il cambio di destinazione d'uso del piano terra da garage a civile abitazione, con concessione edilizia nr. 18.817 richiedendo la realizzazione di due distinte unità immobiliare con accessi indipendenti da Via Roma.

Infine con dichiarazione di inizio attività (DIA) del 04.10.2004 sono state realizzate delle modifiche della distribuzione interna del piano primo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, si evidenzia che la cantina è pressoché conforme. Il locale legnaia non presenta difformità, mentre il vano denominato sgombero non era previsto nel progetto e al momento non è presente sul posto.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità del bene.

Pertanto per regolarizzare tali difformità sarà necessario verificare se gli impianti sono a norma, procedere con la variazione catastale e richiedere l'attestazione di agibilità, pratiche che comporteranno costi e spese tecniche per un costo di circa Euro 1.200,00, cifra che va detratta dal valore di stima del bene così come indicato nella perizia di stima.

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

- BENE N° 21

Diritto di proprietà (1/1) su un edificio accatastato come garage, di cui si dirà in seguito, ubicato nel Comune di Sassoferrato in viale Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico.

L'unità immobiliare in questione confina a nord-est con Via Felcioni, a nord-ovest con una strada comunale, nelle altre direzioni con particelle catastali intestate sempre all'esecutato, in particolare con una abitazione sita in Viale Roma 76 e dei terreni agricoli sempre prospicienti su Viale Roma.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona - Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 33 Categoria C6 - Classe 4 - Consistenza 137 - Superficie catastale 137 mq - Rendita 219,34 - Piano Terra.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta libero.

Come riportato dalla perizia del CTU allegata agli atti, esiste un fondo patrimoniale istituito con atto notarile a firma del Notaio Dott. Gianluca Campodonico di Senigallia del 31/07/2013, rep. nr. 3123/2536 trascritto in data 07/08/2013 al nr. 8904 R.P, fondo non opponibile alla procedura.

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Parti comuni: come risulta dalla planimetria catastale reperita presso l'Agenzia del Territorio -

Catasto Fabbricati del Comune di Sassoferrato e allegata alla perizia di stima, il bene oggetto di stima è corredato di una corte pertinenziale di 700 mq.

Situazione urbanistica e catastale

L'immobile versa in completo stato di degrado ed abbandono, presenta gran parte delle pareti perimetrali e della copertura demoliti o in fase di crollo. La struttura è totalmente pericolante, trattasi di un rudere privo di valore.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del comune di Sassoferrato (AN), come evidenziato dall'esperto, l'immobile in oggetto ricade nella zona B ossia all'interno delle "Zone dei tessuti recenti" normate dall'art. 28 delle norme tecniche di attuazione (NTA). A loro volta tali zone si distinguono di sottozona, in particolare il fabbricato in esame rientra nella sottozona B1 definita "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso" che fa riferimento all'art. 29 delle NTA.

Da un confronto tra lo stato dei luoghi e la documentazione urbanistica facente parte del progetto architettonico autorizzato, reperita dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, si evidenzia che la cantina è pressoché conforme. Il locale legnaia non presenta difformità, mentre il vano denominato sgombero non era previsto nel progetto e al momento non è presente sul posto. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici, non sono state fornite le certificazioni di conformità-rispondenza degli stessi, né l'attestato di agibilità del bene.

La costruzione è antecedente all'1/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato il CTU ha potuto rilevare che l'immobile è nato abusivamente ed è stato regolarizzato mediante una richiesta di condono edilizio effettuata nel 1986 al quale è succeduto il rilascio di una concessione edilizia in sanatoria Prot. 02684 A/01 A/02.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

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

Anche se la pratica autorizzativa dell'immobile è piuttosto scarna, non è comunque stato possibile verificare la corrispondenza dei luoghi con quanto autorizzato dal momento che l'immobile, come si è già detto in premessa, è un rudere in completo stato di degrado a seguito di crolli parziali delle pareti perimetrali e della copertura, oltre a non essere accessibile, ha perso anche parte della sua volumetria.

Si precisa che sebbene il CTU abbia ritenuto l'immobile privo di valore per i motivi sopra esposti, poiché lo stesso è ubicato in un'area che dal piano regolatore generale del Comune di Sassoferrato risulta edificabile, si è stimata la potenzialità di tale superficie su cui insiste l'edificio che risulta accatastato come garage.

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

- BENE N° 22

Diritto di proprietà (1/1) su un terreno ubicato nel Comune di Sassoferrato in viale Roma, zona in prossimità del centro storico del Comune.

L'area in cui ricade l'immobile oggetto di stima è un'area residenziale ma essendo prossima al centro di Sassoferrato è caratterizzata dalla presenza di servizi e piccole attività artigianali-commerciali. La zona è naturalmente caratterizzata da aree destinate a parcheggi e a verde pubblico. In ogni caso, corre l'obbligo precisare che il terreno in questione risulta in una posizione piuttosto scomoda sia perché è ubicato ad una quota molto più bassa rispetto a quella della strada principale, sia perché confina con un fosso ma soprattutto perché nell'intorno dell'area ci sono altri terreni caratterizzati da vegetazione spontanea ed incolta.

L'unità immobiliare in questione confina a nord e a nord-est con altre proprietà, sempre intestate all'esecutato, mentre nelle altre direzioni, con terreni agricoli di altre proprietà.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 96 - Part. 34 – Qualità seminativo arborato - Classe 8 - Superficie ha are ca -34 28 – Reddito dominicale 1,77 – reddito agrario 0,71.

- Fg. 96 - Part. 118 – Qualità seminativo arborato - Classe 5 - Superficie ha are ca -06 00 – Reddito dominicale 0,77 – reddito agrario 0,56.

Dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sassoferrato, il terreno oggetto di stima, identificato da due distinti mappali catastali, in parte risulta agricolo e in parte edificabile.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta libero. I beni non sono comodamente divisibili in natura. Non si rilevano parti comuni.

Situazione urbanistica e catastale:

La particella 34 in parte risulta terreno agricolo con destinazione seminativo arboreo, in parte terreno edificabile, in particolare l'area edificabile è quella a ridosso di Via Roma. In ogni caso il terreno agricolo al momento è incolto e inutilizzato.

Normativa urbanistica

Dal piano regolatore generale (PRG) del comune di Sassoferrato (AN), come evidenziato dal CTU, l'appezzamento di terreno ricade in parte in zona agricola E in parte area edificabile B1. Per quanto riguarda la porzione di area agricola questa ricade in due distinte sottozone, ovvero E1 "Zone agricole di rilevante valore paesistico ambientale" ed E2 "aree agricole di interesse paesistico-ambientale". Solo una piccola parte è inserita nella sottozona A6 "zona con segnalazione di ritrovamenti archeologici". La porzione di area edificabile ricade invece nella zona B1 ovvero tra le zone dei tessuti recenti in particolare nella sottozona B1 "Parti urbane intensamente urbanizzate con impianto prevalentemente concluso".

Da un accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sassoferrato, effettuato dall'esperto, lo stesso ha reperito il certificato di destinazione urbanistica dell'appezzamento di terreno oggetto di stima. Il terreno catastalmente è distinto da due subalterni 34 e 118, il sub. 34 è caratterizzato da una porzione che ricade in area agricola E1, un'altra in area archeologica A5 e la restante in zona edificabile B1. Per quanto concerne il sub. 118 è invece caratterizzato dall'essere in parte un'area agricola appartenente alla sottozona E2 in parte in area archeologica A5.

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

- BENE N° 23

Diritto di proprietà (1/1) su un terreno ubicato nel Comune di Sassoferrato in località Felcioni, zona leggermente periferica rispetto al centro storico del Comune ma comunque urbanizzata.

L'unità immobiliare in questione a sud confina con la strada vicinale della Rondinella, nelle altre direzioni con terreni agricoli appartenenti ad altre proprietà.

Il compendio pignorato risulta rappresentato come segue all'Agenzia del Territorio di Ancona – Catasto dei Fabbricati del Comune di Sassoferrato (AN):

- Fg. 94 - Part. 446 – Qualità seminativo arborato - Classe 6 - Superficie ha are ca -13 00 – Reddito dominicale 1,34 – reddito agrario 0,87.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta libero. Non si rilevano parti comuni.

Situazione urbanistica e catastale:

Il terreno agricolo oggetto di stima, nonostante al momento sia inutilizzato, è un terreno che può essere destinato a vari tipi di colture che rientrano nella categoria di seminativo arborato, pertanto si ritiene conforme a quanto previsto catastalmente.

Normativa urbanistica

Come indicato nella perizia di stima agli atti, da una consultazione del piano regolatore regionale (PRG), si rileva che l'immobile oggetto in questione ricade nella zona identificata come E ovvero "Zone Agricole". In particolare, l'appezzamento di terreno rientra all'interno dell'area identificata E2 "Zone agricole di interesse paesistico- ambientale" per le quali il piano individua azioni volte al mantenimento dell'assetto geomorfologico d'insieme e la conservazione dell'assetto idrogeologico delle aree interessate dalle trasformazioni.

Dal certificato di destinazione urbanistica Prot. 14132, reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Sassoferrato, si è rilevato che il terreno oggetto di stima ricade all'interno di un'area agricola denominata E2 ossia "Zone agricole di interesse paesistico-ambientale". Non si rilevano difformità tra lo stato dei luoghi e quanto consentito dagli strumenti urbanistici.

Disponibilità del bene: l'immobile risulta libero.

*** **

Il valore complessivo dei beni che compongono il lotto 3 è stato determinato sulla base della tabella riepilogativa indicata dal perito nell'elaborato agli atti e di seguito trascritta, dove il valore di stima dei beni che compongono il lotto è stato determinato in Euro 313.719,00 a cui vanno detratte le spese per le regolarizzazioni. Il valore commerciale dei beni che compongono il lotto, pertanto, è indicato in Euro 299.349,00, da considerarsi come prezzo base d'asta:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale	Quota di spesa per regolarizzazione del bene	VALORE COMMERCIALE DEL BENE
Bene N° 16 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	88,70 mq	600,00 €/mq	€ 53.220,00	100%	€ 53.220,00	€ 8.650,00	€ 44.550,00
Bene N° 17 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	83,20 mq	600,00 €/mq	€ 49.920,00	100%	€ 49.920,00	€ 6.900,00	€ 43.020,00
Bene N° 18 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	146,98 mq	600,00 €/mq	€ 88.188,00	100%	€ 88.188,00	€ 3.200,00	€ 84.988,00
Bene N° 19 - Appartamento Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	126,19 mq	500,00 €/mq	€ 63.095,00	100%	€ 63.095,00	€ 3.800,00	€ 59.295,00

Bene N° 20 - Cantina Sassoferrato (AN) - Via Roma 76	94,33 mq	200,00 €/mq	€ 18.866,00	100%	€ 18.866,00	€ 1.200,00	€ 17.666,00
Bene N° 21 - Garage Sassoferrato (AN) - Via Roma	146,27 mq	0,00 €/mq	€ 0,00	100%	€ 0,00	-	-
Bene N° 22 - Terreno Sassoferrato (AN) - Via Roma	18,00€/mq edificabile 1300mq	18,00€/mq	€23.400,00	100%	€ 14.000,00	-	€23.400,00
Bene N° 23 - Terreno Sassoferrato (AN) - Via Roma	3.000,00 mq	1,90 €/mq	€ 5.700,00	100%	€ 5.700,00	-	€ 23.700,00
Bene N° 24 - Terreno Sassoferrato (AN) - Via Roma	18,00€/mq edificabile 1000mq	18,00€/mq	€ 18.000,00	100%	€ 18.000,00	-	€ 18.000,00
Bene N° 25 - Terreno Sassoferrato (AN) - Località Felcioni	1.300,00 mq	2,10 €/mq	€ 2.730,00	100%	€ 2.730,00	-	€ 2.730,00
				VALORE DI STIMA	€ 313.719,00	VALORE COMMERCIA LE	€ 299.349,00

Prezzo base: Euro 126.288,00 (Euro centoventiseimiladuecentoottantotto/00)

Offerta minima: 94.716,00 (Euro novantaquattromilasettecentosedici/00) – come meglio arrotondato dalla somma di euro 94.715,88, pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.

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

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

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

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 11.06.2025 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica* - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite *posta elettronica certificata per la vendita telematica*
- dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere 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 entro il termine di 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, allegando la relativa documentazione;

- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

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

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 236/2021 al seguente IBAN IT91 I034 4002 6000 0000 0147 500;, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 256/2016 R.G.E., lotto n. xx (inserire il numero del lotto) , versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.

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

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it. Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

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

trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

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

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

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 12/06/2025 al 19/06/2025, e terminerà alle ore 12:00.

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

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

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

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

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

L'aggiudicatario dovrà depositare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale); nello stesso termine, a mezzo assegno circolare non trasferibile, l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento (imposte di registro, ipotecarie e catastali, nella misura prevista dalla legge e poste a

suo carico, nonché l'IVA se dovuta come per legge, oltre alle spese relative alla cancellazione delle formalità e di ogni altro vincolo cancellabile ed alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 - come indicatagli dallo stesso professionista).

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

Il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo ricavato dalla vendita successivamente fissata, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 cpc.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 256/2016; in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

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

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

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

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il Custode, Avv. Francesca Stecconi C.F. STCFNC83A70A271C, tel. 339.8831969 mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Luca Gabrielli in Castelfidardo, Via Pio La Torre, 33 (Tel.: 071.780481).

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

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

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

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

La partecipazione alla vendita implica:

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

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

- Pubblicazione 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, Bakeca.it e Subito.it

- Campagna pubblicitaria Social Media Marketing tramite i social media (Facebook e Instagram)

Castelfidardo, 08/04/2025

Il Professionista Delegato

Dott. Luca Gabrielli