

Il sottoscritto Avv. Enzo Di Maria (C.F.: DMRNZE53A07G4790) del Foro di Ancona, professionista delegato alla vendita dalla Dott.ssa Giuliana Filippello, Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona, ex art. 591 bis c.p.c. in data 19.11.2024 nella procedura esecutiva immobiliare n. 141/2024 Reg. Es. del Tribunale di Ancona, a norma dell'art. 490 c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE® AVVISAASTE
GIUDIZIARIE®

che il giorno **10 marzo 2025 alle ore 12.00** procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" (pubblicato sul sito www.astetelematiche.it) ed a quelle indicate ai paragrafi successivi. 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.

1 ^ Vendita – telematica asincrona

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA: LOTTO UNICO

Piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 24 e piena proprietà per la quota di 1/1 dell'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del suddetto Comune al foglio 49 particella 188 sub 32,

e precisamente:

l'unità immobiliare ad uso abitativo presenta una zona di ingresso che comunica direttamente con un unico ambiente avente la funzione di soggiorno, di qui si accede in maniera autonoma a due camere da letto e ad un bagno. Per mezzo di una portafinestra si accede ad un ambiente esterno coperto e chiuso su tre lati, tipo loggia.

1

L'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza è costituito da un unico ambiente di modeste dimensioni in cui, attualmente, è presente una scaffalatura in cui è riposto materiale vario.

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) e un'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1) facenti parte di un fabbricato di notevoli dimensioni e di forma pressoché parallelepipedica, con due piani sottostrada e tre piani in elevazione, ubicato nel Comune di Ancona (AN) in via A. Barilatti n. 7. Si tratta di una zona fortemente urbanizzata a destinazione prevalentemente residenziale, commerciale e artigianale. Oltre alle unità immobiliari oggetto della presente perizia, comprende altre unità immobiliari ad uso abitativo, due uffici e un laboratorio al piano terra, locali di deposito, un'autorimessa, un'unità di categoria D/7 al piano primo sottostrada e un'unità di categoria D/8 sempre al piano primo sottostrada. L'accesso ai piani in elevazione del fabbricato dalla via pubblica, rappresentata dalla strada comunale di via A. Barilatti sul prospetto principale, avviene per mezzo di un'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 28, che consente di raggiungere gli accessi delle unità immobiliari al piano terra e una scala comune per le unità immobiliari ad uso abitativo ai piani superiori. La scala comune consente di raggiungere anche il piano primo sottostrada. In tale area scoperta sono stati ricavati dei parcheggi al servizio della unità immobiliari ad uso abitativo ai piani primo e secondo. L'accesso al piano primo sottostrada avviene dalla strada comunale di via A. Barilatti anche per mezzo di un'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 29, sui fianchi destro e sinistro del fabbricato. L'accesso al piano secondo sottostrada avviene attraverso una strada carrabile secondaria e un percorso pedonale, che collegano la strada comunale di via A. Barilatti con la strada comunale di via Dell'Industria, per mezzo dell'area scoperta comune a tutte le unità immobiliari, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 29, di cui sopra sul retrospetto del fabbricato, che rappresenta l'unica parete non controterra.

Le facciate del fabbricato, in cui sono presente le unità immobiliari del Lotto Unico (beni A e A1) oggetto della presente perizia, sono in buono stato di conservazione. Presenta una struttura costituita da uno scheletro portante di travi e pilastri in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento. Le pareti controterra dei piani sottostrada sono costituiti da setti in calcestruzzo armato. Il piano terra e i piani sottostrada di estendono per tutta l'area di sedime del fabbricato mentre i piani superiori occupano solo una parte di tale area. Il piano primo comprende un ampio lastrico solare calpestabile, che funge da copertura di una porzione del piano terra, mentre la copertura dell'ultimo piano (piano secondo) è di tipo orizzontale. La parte esterna delle pareti di tamponamento presenta una finitura ad intonaco di malta di cemento e tinteggiatura.

All'unità immobiliare ad uso abitativo, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 (bene A), e all'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 32 (bene A1), si accede per mezzo di un lungo corridoio comune a tutte le unità immobiliari del piano terra, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 25. L'unità immobiliare ad uso abitativo presenta una zona di ingresso che comunica direttamente con un unico ambiente avente la funzione di soggiorno, in cui è presente un tavolo per il consumo dei cibi e un angolo cottura per la loro preparazione. Da questo ambiente si accede in maniera autonoma a due camere da letto e ad un bagno. Per mezzo di una portafinestra si accede ad un ambiente esterno coperto e chiuso su tre lati, tipo loggia. Gli infissi, di cui sono dotate le finestre dei vani degli ambienti abitativi, sono in alluminio con vetri doppi ad una intercapedine e dotati di apparecchi oscuranti costituiti da tapparelle in pvc.

L'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza è costituito da un unico ambiente di modeste dimensioni in cui, attualmente, è presente una scaffalatura in cui è riposto materiale vario.

STATO CONSERVATIVO

Nel suo complesso l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) si trova in buone condizioni di conservazione. Le pareti sono intonacate con malta di legante mentre il soffitto presenta una controsoffittatura con pannelli prefabbricati. Tutte le superfici delle pareti e dei soffitti sono tinteggiate e non presentano macchie né danneggiamenti. Alcune porzioni delle pareti del soggiorno e del bagno sono rivestite con piastrelle in buone condizioni estetiche. Le porte interne e il portoncino di ingresso dal corridoio comune in legno sono in buone condizioni estetiche e funzionanti. Gli infissi esterni sono funzionanti e non presentano evidenti segni di degrado. I sanitari del servizio igienico sono funzionanti come il lavello della cucina. Le pavimentazioni che rivestono il piano di calpestio, in piastrelle ceramiche per il soggiorno, il bagno e la loggia esterna e in elementi di legno (parquet) per le camere, non presentano rotture. L'unità abitativa è dotata di impianto per la climatizzazione invernale consistente in un generatore di calore, costituito da una caldaia alimentata a gas-metano, e terminali rappresentati da radiatori in alluminio. Il generatore di calore è utilizzato anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria con cui vengono alimentati i sanitari del servizio igienico e il lavello della cucina. Il generatore di calore viene sottoposto regolarmente alle manutenzioni periodiche come da normativa specifica. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza.

Anche l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1) si trova in buone condizioni di conservazione. Le pareti e il soffitto dell'unico ambiente sono intonacate con malta di legante e tinteggiate e non presentano macchie né danneggiamenti. Il portoncino di ingresso dal corridoio comune in legno è in buone condizioni estetiche e funzionante. La pavimentazione che riveste il piano di calpestio, in piastrelle, non presenta rotture. E' presente un impianto di distribuzione dell'energia elettrica, per l'illuminazione artificiale degli ambienti e per l'alimentazione di prese elettriche, in buono stato di efficienza, collegato a quello dell'unità immobiliare ad uso abitativo.

DATI CATASTALI

I dati catastali dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico, oggetto dell'esecuzione, sono stati desunti dal servizio di consultazione dei dati catastali informatizzati della piattaforma Fisconline dell'Agenzia delle Entrate, che ha permesso di risalire agli immobili di cui i sigg.riepossiedono dei diritti reali, in atti presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali (v. allegato n. 7), e sono risultati i seguenti:

A – foglio 49, part. 188, sub 24, Z.C. 1, Cat. A/2 (abitazione di tipo civile), Classe 3, cons. 3,5 vani superficie cat. 63mq.,rendita 343,44, piano T

A1 – foglio 49, part. 188, sub 32, Z.C. 1, Cat. C/2 (locale di deposito), Classe 2, cons. 3 mq, 5 mq rendita 18,75 piano T

REGOLARITÀ URBANISTICO - EDILIZIA

Dall'accesso formale ai documenti amministrativi presso il Comune di Ancona (AN) sono state reperite le pratiche edilizie riguardanti gli immobili oggetto della presente perizia (v. allegato n. 8).

E' emerso che il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari, oggetto dell'esecuzione, è stato costruito a seguito del rilascio da parte del Commissario Straordinario della Licenza di Costruzione n. 318 del 1968 in data 30 dicembre 1968, protocollo generale n. 46093 e protocollo particolare ufficio tecnico n. 7610. Successivamente il Sindaco del Comune di Ancona ha rilasciato il Permesso di Variante alla Licenza di Costruzione n. 318 del 30 dicembre 1968 in data 25 febbraio 1970, protocollo generale n. 31298 e protocollo particolare ufficio tecnico n. 6673, e il Permesso di Variante alla Licenza di Costruzione n. 318 del 30 dicembre 1968 in data 14 ottobre 1970, protocollo generale n. 35996 protocollo particolare ufficio tecnico n. 6392.

In data 3 aprile 1986 è stata rilasciata, dal Sindaco del Comune di Ancona, l'autorizzazione alla società Byblos s.r.l. ad eseguire opere relative alla sostituzione degli infissi esistenti e alla riorganizzazione della distribuzione nella zona ingresso al piano terra (protocollo generale n. 60102 protocollo rip. v. n. 661/B/85) e in data 3 novembre 1986 è stata rilasciata un'autorizzazione in variante (protocollo generale n. 411164 protocollo rip. v. n. 888/B/86) che contemplava l'apertura di due finestre al piano terra sul fianco destro del fabbricato.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di utilizzatrice dell'unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 14, che comprendeva l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 19754 in data 12 marzo 2002, per la modifica di due finestre sul retroprospetto, apertura di una nuova e opere interne.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di proprietaria dell'unità immobiliare ad uso magazzino, censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 14, che comprendeva l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 45257 in data 31 maggio 2004, per il frazionamento dell'unità immobiliare con esecuzione di opere ad integrazione e in variante alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 19754 in data 12 marzo 2002. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 6 luglio 2004 (pratica n. AN0097254) in atti dal 6 luglio 2004 (n. 5196.1/2004), sono stati creati i sub 15 e 16 dalla soppressione del sub 14 (divisione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL, in qualità di proprietaria delle unità immobiliari, censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 15 e 16, che comprendevano l'intero piano terra del fabbricato, ha trasmesso al Comune di Ancona una Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), ai sensi dell'articolo 2, comma 60, della L. 23 dicembre 1996 n. 662, assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006, per modifiche alle partizioni interne e alle aperture sui prospetti allo scopo di realizzare un ufficio e sei unità immobiliari ad uso abitativo. L'ufficio era stato completato nel periodo di validità di tale titolo abitativo. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 16 marzo 2007 (pratica n. AN0115103) in atti dal 16 marzo 2007 (n. 3206.1/2007), sono stati creati i sub 17 e 18 (ufficio completato) dalla soppressione dei sub 15 e 16 (frazionamento e fusione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 28334 in data 25 marzo 2011, per completare la parte del progetto, di cui alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 17. Il nuovo progetto prevedeva per tale immobile la formazione di quattro unità immobiliari ad uso abitativo e due uffici, al posto delle sei unità immobiliari ad uso abitativo previste dalla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) assunta al protocollo al n. 71846 in data 31 luglio 2006. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 15 dicembre 20211 (pratica n. AN0275087) in atti dal 15 dicembre 20211 (n. 66475.1/2011) sono stati creati i sub 20, 21, 22, 23 e 24 dalla soppressione del sub 17 (frazionamento per trasferimento di diritti – ristrutturazione).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 20. Il nuovo progetto prevedeva la fusione dei due uffici previsti dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 28334 in data 25 marzo 2011.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 92543 in data 18 ottobre 2012, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 20. Il nuovo progetto prevedeva modifiche alle partizioni interne e alle aperture sui prospetti rispetto a quanto previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012.

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 113283 in data 17 dicembre 2012, per il cambio d'uso dell'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 21 da uso abitativo ad uso laboratorio artigianale. Nel nuovo progetto l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, oggetto della presente perizia, risulta rappresentato in conformità allo stato attuale dei luoghi. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 25 gennaio 2013 (pratica n. AN0008228) in atti dal 25 febbraio 2013 (n. 1284.1/2013) sono stati creati i sub 31 (laboratorio per arti e mestieri) e 32 (locale di deposito oggetto della presente perizia – bene A1) dalla soppressione del sub 21 (divisione, ultimazione di fabbricato urbano).

Successivamente la società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona una Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, riguardante l'unità immobiliare censita al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24. Il nuovo progetto prevedeva modifiche alle partizioni interne e alle aperture sui prospetti rispetto a quanto previsto dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 66814 in data 25 luglio 2012. L'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza, oggetto della presente perizia, risulta rappresentato in conformità allo stato attuale dei luoghi. Con dichiarazione di variazione, presentata ai sensi dell'articolo 20 del R.D.L. 13 aprile 1939 n. 652 all'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Ancona – Ufficio Provinciale-Territorio – Servizi Catastali, del 20 settembre 2013 (pratica n. AN0097497) è stato variato il sub 24 (ultimazione di fabbricato urbano).

La società a responsabilità limitata FLP SRL ha trasmesso al Comune di Ancona un procedimento di certificazione di agibilità, ai sensi dell'articolo 25 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, assunta al protocollo al n. 99663 in data 28 ottobre 2013, ai fini del rilascio del certificato di agibilità delle unità immobiliari censite al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 24 e 31, oggetto della presente relazione.

Ai fini della verifica della regolarità edilizia degli immobili, oggetto della presente relazione (beni A e A1), occorre considerare che lo stato legittimo è costituito da quanto rappresentato nella Tavola n. 2 – Stato futuro allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013. Dal confronto del rilievo sul posto dei cespiti che costituiscono il Lotto Unico (beni A e A1), oggetto dell'esecuzione, con lo stato legittimo si evince che, per l'unità immobiliare ad uso locale di deposito di pertinenza (bene A1), sussiste la regolarità edilizia mentre, per l'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), sono presenti lievi difformità.

Tali difformità riguardano la finestra del bagno, rappresentata, nella Tavola n. 2 – Stato futuro allegata alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, in posizione diversa da quella riscontrata sul posto, e piccoli spostamenti di alcune partizioni interne. Per sanare la difformità della posizione della finestra del bagno, trattandosi di modifiche ai prospetti del fabbricato e quindi di intervento realizzato in parziale difformità dalla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) assunta al protocollo al n. 83815 in data 17 settembre 2013, è possibile, allo stato attuale, trasmettere al Comune di Ancona una segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria, ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 1, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda (momento attuale), nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. La segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria di cui sopra consente di eliminare anche le difformità riguardanti i piccoli spostamenti di alcune partizioni interne. Ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria è subordinata al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate in misura non inferiore a € 516,00 e non superiore a € 5.164,00, in quanto l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (momento attuale). E' possibile presumere che, nel caso specifico, l'importo da pagare sarà quello minimo pari a € 516,00 a cui dovranno essere aggiunte le spese tecniche stimabili in € 1.500,00. Quindi i costi per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A) sono stimabili in € 516,00+ 1.500,00 = € 2.016,00.

Si è provveduto a prendere visione del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Ancona (AN) in cui ricade l'area su cui insiste il fabbricato (v. allegato n. 9), di cui fanno parte le unità immobiliari costituenti il Lotto Unico, oggetto della presente relazione, da cui si è potuto evincere che essa rientra nelle Zone a Tessuto Omogeneo Prevalentemente Residenziali, in particolare nella ZT20 "Palombare" di cui all'articolo 57 delle relative Norme Tecniche di Attuazione. Si tratta di una Zona a Tessuto Omogeneo con prevalenza di funzioni commerciali (commercio all'ingrosso) e presenza di funzioni residenziali e artigianali.

Conclusioni

Il più probabile valore di mercato degli immobili costituenti il Lotto Unico, censiti al Catasto dei Fabbricati del Comune di Ancona (AN) al foglio 49 particella 188 sub 34 (bene A) e sub 32 (bene A1), detraendo i costi per l'aggiornamento della planimetria catastale e per la sanatoria dell'unità immobiliare ad uso abitativo (bene A), è pari a,:

$(V_{\text{ sintetico}} + V_{\text{ analitico}}) / 2 - 1.000,00 = (86.307,50 + 120.975,00) / 2 - 300,00 - 2.016,00 = € 101.325,25$ arrotondato a € 102.000,00 (euro centoduemila/00).

Disponibilità del bene: L'immobile è occupato da uno dei debitori esecutati e dalla sua famiglia.

LOTTO UNICO (appartamento e locale uso deposito)

Prezzo base: € 102.000,00 (Eurocentoduemila/00)

Offerta minima: € 76.500,00 (Eurosettantaseimilacinquecento/00)

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euroduemila/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. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 07.03.2025 (lavorativo antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertaapvp.dgsia@giustiziacerit.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 di 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 comunione legale di 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;
- 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;
- **dichiarazione redatta su foglio separato, da parte dell'offerente, di aver preso visione della perizia di stima e dei relativi allegati (ivi compresi eventuali integrazioni) e delle condizioni generali di vendita di cui all'avviso di vendita.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla: "Proc. Esecutiva n. 141/2024 R.G.E." al seguente IBAN **IT55R02008 13308 000107275344**, tale importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il bonifico, con causale " Proc. Esecutiva n. 141/2024 R.G.E. lotto unico - versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno lavorativo 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 abilitano automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

La gara avrà la durata di 7 (sette) giorni, dal 10.03.2025 al 17.03.2025 e terminerà alle ore 12:00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 10 minuti prima del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di 10 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 3 (tre) giorni successivi alla scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il **professionista delegato procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

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

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

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

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

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione con decreto dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà una nuova vendita. Se il prezzo al fine ricavato dalla vendita, 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 ad IVA (se dovuta), 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 "**Proc. Es. n. 141/2024 R.G.E. Trib. Ancona**" in caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante senza aggravio di spese per la procedura.

*** **

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 oppure 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 20% (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 Giudiziario Avv. Enzo Di Maria (tel. 339.4515457 – email: enzo_di_maria@hotmail.com) mediante apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Si rende noto che presso il Tribunale (Palazzo di Giustizia sito in Corso Mazzini n. 95) è in funzione uno SPORTELLO INFORMATICO E DI ASSISTENZA COMPLETA PER LA PARTECIPAZIONE ALLE VENDITE TELEMATICHE contattabile ai recapiti e nei giorni ed orari indicati sul 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. al seguente recapito:

- telefono: 0586.20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle ore 13.00 e dalle 14:00 alle 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, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza.

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it, Bakeca.it e Subito.it;
- pubblicazione dell'avviso di vendita, della presente ordinanza e della relazione di stima, sul portale legalmente.net, nonché sul sito www.messaggero.it e www.corriereadriatico.it di un banner pubblicitario geolocalizzato su Roma e Marche.

Ancona, 30 dicembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Enzo Di Maria

