

## TRIBUNALE DI ANCONA

### Esecuzioni Immobiliari

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



Il sottoscritto Dr. Michele Cortucci, CF CRTMHL72R10E388N, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Ancona ex art. 591 bis c.p.c. in data 26.06.2018 nel procedimento esecutivo n. **191/2013 R.E.** a norma dell'art. 490 c.p.c.



#### AVVISA

che il giorno **01.09.2020**, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), dei seguenti beni immobili, meglio descritti 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, **alle ore 09.00 per il lotto 4, alle ore 09.10 per il lotto 1, alle ore 09.20 per il lotto 3.**

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.

Gli immobili vengono venduti liberi 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 1**

· Bene N° 1 - Ristorante ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dante s.n.

Immobilie poste al piano seminterrato, già adibite a ristorante, attualmente non occupate, che si trovano in un edificio avente due piani fuori terra il cui prospetto principale è prospiciente Via Dante. Il suddetto allineamento corrisponde al piano seminterrato ad una parete dell'immobile completamente interrata dotata di cavedio tecnico di ventilazione che costituisce elemento di distacco dal terreno. Tale cavedio è accessibile dall'interno dell'immobile mediante porta che immette nell'ambiente dotato di prese d'aria e di luce dal marciapiede stradale. L'edificio ha struttura in cemento armato, infissi in acciaio, alcuni posti auto per parcheggio. L'ingresso al locale ristorante seminterrato avviene per il pubblico da una rampa pedonale disposta sul fronte opposto a Via Dante ed anche mediante una scalinata disposta sullo stesso lato. Tale prospetto ad andamento curvilineo è per la maggior parte fuori terra essendo affacciato sulla rampa di cui sopra. È possibile l'accesso sia al piano seminterrato che al piano primo da Via Dante attraverso il piano terra da cui si prende la scala interna o l'ascensore. La Via Dante è l'arteria di accesso a Cerreto D'Esi dalla direzione della SS 76 (Albacina- Borgo Tufico – Cerreto D'Esi). L'edificio in parola si trova nella immediata periferia in zona produttiva a poca distanza dal centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 357, Sub. 3, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

### **Valore di stima del bene: € 373.133,25**

Si stimano gli oneri per la regolarizzazione in euro 2516,00 di cui euro 516,00 per sanzioni ed euro 2000,00 per oneri professionali (pratica edilizia e catastale). Il valore unitario è stimato in 800 €/mq per cui il valore lordo sarebbe :  $469,35 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = € 375.480,00$  detratti gli oneri per la regolarizzazione il valore netto diventerebbe :  $375.480,00 - 2.516,00 = 372.964,00$  che diviso per la superficie in mq da il valore unitario effettivo : 795,00 €/mq.

### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio di cui fa parte l'u.i. sub 3, piano seminterrato, si trova in zona C1 - ZONE DI ESPANSIONE A DENSITA' ABITATIVA MEDIA del PRG di Cerreto D'Esi.

### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'edificio è stato autorizzato dal Comune di Cerreto D'Esì con:

- Concessione edilizia n. 32 del 7/7/1999 , pratica edilizia n. 3555;
- Variante V/3 del 18/4/2000;
- DIA prot. n. 4054 del 29/6/2000;
- concessione edilizia n. 8 del 17/4/2002, pratica edilizia n. 3928.



L'u.i. al piano seminterrato , sub 3, particella 357, foglio 2, ha ottenuto Autorizzazione di Agibilità parziale del 3/1/2001 relativamente all'attività di bar ristorante.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La planimetria catastale ed il progetto approvato sono difformi dallo stato dei luoghi per un divisorio in cartongesso presente nella parte comune dell'edificio in prossimità del locale macchine dell'ascensore. Tale difformità potrà essere regolarizzata con DIA o SCIA in sanatoria versando al comune , a titolo di sanzione, l'importo stimato in euro 516,00 ed effettuando la conseguente Variazione Catastale. Tale pratica di regolarizzazione dovrà essere effettuata dall'acquirente entro 120 giorni dalla notifica del decreto di assegnazione del G.E..

Si stimano gli oneri professionali (pratica edilizia e catastale) e le spese per diritti amministrativi e imposte in euro 2000,00.

Si evidenzia inoltre che per l'intero edificio , quindi anche per il piano terra ed il piano primo, lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato con Concessione Edilizia n. 08 del 17/04/2002 che autorizzava i lavori di "rimodellamento del terreno circostante il fabbricato, a condizione che lo stesso venga eseguito su tutto il lotto, al fine di sanare la maggiore altezza di cm 55 del fabbricato stesso, difforme dalle concessioni edilizie rilasciate."

Alla data della C.E. n. 08 17/04/2002 l'altezza massima dell'edificio doveva essere di 7,00 m come da progetto e in ottemperanza al PRG vigente e quindi essendo l'altezza massima superiore di 55 cm a tale limite l'opera era difforme dal progetto autorizzato e dalle norme urbanistiche. Oggi il PRG (in vigore dal 26/11/2010) prevede per le zone C1 - Zone di espansione a densità abitativa media , in cui si trova l'edificio, l'altezza massima di 10,00 m quindi l'edificio è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Si constata pertanto che non esiste la doppia conformità alle norme urbanistiche ed edilizie , sia al momento della realizzazione dell'opera , sia allo stato attuale, e quindi l'abuso non sarebbe sanabile ma si renderebbe necessario presentare una SCIA per il "rimodellamento del terreno circostante il



fabbricato" come da progetto e Concessione Edilizia n. 08 del 17/04/2002 per adeguare l'edificio al PRG in vigore al momento della costruzione e realizzare le opere di rimodellamento del terreno.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima depositata in atti e pubblicata sul PVP e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In base alla perizia in atti l'immobile risulta libero da mezzi e cose.

**Prezzo base € 66.409,44 - euro sessantaseimilaquattrocentonove/44 ( oltre oneri di legge)**

**Offerta minima € 49.807,08 - euro quarantanovemilaottocentesette/08 ( oltre oneri di legge)**

**Rilancio minimo di gara € 1.000,00 – euro mille/00**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

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

### **LOTTO 3**

· Bene N° 3 - Albergo ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Dante s.n.

Immagine posta al piano primo adibito ad albergo attualmente in esercizio che si trova in un edificio avente due piani fuori terra il cui prospetto principale è prospiciente Via Dante. L'edificio ha struttura in cemento armato , infissi in acciaio, alcuni posti auto per parcheggio. La Via Dante è l'arteria di accesso a Cerreto D'Esi dalla direzione della SS 76 (Albacina- Borgo Tufico - Cerreto D'Esi). L'edificio in parola si trova nella immediata periferia in zona produttiva a poca distanza dal centro cittadino.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 2, Part. 357, Sub. 6, Categoria D2

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

**Valore di stima del bene: € 394.020,00**

#### **NORMATIVA URBANISTICA**

L'edificio di cui fa parte l'u.i. sub 6 , piano primo, si trova in zona C1 - ZONE DI ESPANSIONE A DENSITA' ABITATIVA MEDIA del PRG di Cerreto D'Esi.

#### **REGOLARITÀ EDILIZIA**

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

L'edificio è stato autorizzato dal Comune di Cerreto D'Esi con:

- Concessione edilizia n. 32 del 7/7/1999 , pratica edilizia n. 3555;
- Variante V/3 del 18/4/2000;
- Variante V/2 del 11/02/2002;
- DIA prot. n.1357 del 07/03/2002;
- concessione edilizia n. 8 del 17/4/2002, pratica edilizia n. 3928.



L'u.i. al piano primo , sub 6, particella 357, foglio 2, ha ottenuto Autorizzazione di Agibilità parziale del 11/05/2002 relativamente all'attività di albergo.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

La planimetria catastale ed il progetto approvato sono conformi allo stato dei luoghi.

Si evidenzia inoltre che per l'intero edificio , quindi anche per il piano terra ed il piano primo, lo stato dei luoghi è difforme dal progetto approvato con Concessione Edilizia n. 08 del 17/04/2002 che autorizzava i lavori di "rimodellamento del terreno circostante il fabbricato, a condizione che lo stesso venga eseguito su tutto il lotto, al fine di sanare la maggiore altezza di cm 55 del fabbricato stesso, difforme dalle concessioni edilizie rilasciate."

Alla data della C.E. n. 08 17/04/2002 l'altezza massima dell'edificio doveva essere di 7,00 m come da progetto e in ottemperanza al PRG vigente e quindi essendo l'altezza massima superiore di 55 cm a tale limite l'opera era difforme dal progetto autorizzato e dalle norme urbanistiche. Oggi il PRG (in vigore dal 26/11/2010) prevede per le zone C1 - Zone di espansione a densità abitativa media , in cui si trova l'edificio, l'altezza massima di 10,00 m quindi l'edificio è conforme alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti.

Si constata pertanto che non esiste la doppia conformità alle norme urbanistiche ed edilizie , sia al momento della realizzazione dell'opera , sia allo stato attuale, e quindi l'abuso non sarebbe sanabile ma si renderebbe necessario presentare una SCIA per il "rimodellamento del terreno circostante il fabbricato" come da progetto e Concessione Edilizia n. 08 del 17/04/2002 per adeguare l'edificio al PRG in vigore al momento della costruzione e realizzare le opere di rimodellamento del terreno.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima depositata in atti e pubblicata sul PVP e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative



di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

In base alla perizia in atti l'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

Occupato dall'Hotel Domus che è attivo ed è dato in locazione alla Società cooperativa AP Service che gestisce l'albergo.

Tuttavia nelle more l'attività risulta cessata e l'immobile risulta non più occupato.

**Prezzo base € 70.127,00 - euro settantamilacentosettante ( oltre oneri di legge)**

**Offerta minima € 52.595,25 - euro cinquantaduemilacinquecentonovantacinque/25 ( oltre oneri di legge)**

**Rilancio minimo di gara € 1.000,00 – euro duemila/00**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

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

#### **LOTTO 4**

· Bene N° 4 - Complesso Immobiliare ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Venza

Edificio non ultimato avente due piani residenziali, p.terra terziario-commerciale, p.interrato destinato a garage e cantine, con piazza-zona pedonale al piano terra della superficie complessiva di circa 3.635,00 mq. Si trova vicino alla SS. che attraversa il capoluogo ben collegata alla viabilità verso Ancona, Fabriano e Macerata.

Edificio non ultimato la cui consistenza è riferibile alla superficie lorda dei piani destinati alla residenza, al terziario-commerciale, ai garage e cantine che sono accessori delle suddette destinazioni d'uso. Stante la scarsa richiesta commerciale del sito in esame (Cerreto d'Esi) dovuto alla forte crisi economica di tutta la zona si limita la consistenza alle suddette superfici sebbene la particella avrebbe ulteriori potenzialità edificatorie all'interno del Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "Via Venza" approvato con delibera Consiglio Comunale n. 40 del 30/09/2003. Si segnala inoltre che le altre particelle, foglio 2, partt. 339 , 341 , 343, 345, oggetto dell'esecuzione, sono frustoli di pochi metri quadrati, posti lungo il margine Sud della particella principale 457 del catasto terreni, in adiacenza alla Via Venza e vanno considerate unite alla particella su cui è costruito l'edificio in esame ai fini della stima.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 457, Qualità Ente urbano

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

· Bene N° 5 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Venza

Frustolo di terreno mappale 339 c.t. sito fra la particella 457 c.t. (in cui si trova l'edificio non ultimato denominato nella presente perizia "Bene n. 4") e la Via Venza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 339, Qualità Seminativo



L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si segnala che le particelle, foglio 2, partt. 339 , 341 , 343, 345, oggetto dell'esecuzione, sono frustoli di pochi metri quadrati, posti lungo il margine Sud della particella principale 457 del catasto terreni, in adiacenza alla Via Venza. Tali particelle, di importanza trascurabile, fanno parte del lotto n. 4 insieme alla particella 457 la cui stima comprende i suddetti frustoli.

· Bene N° 6 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Venza

Frustolo di terreno mappale 341 c.t. sito fra la particella 457 c.t. (in cui si trova l'edificio non ultimato denominato nella presente perizia "Bene n. 4") e la Via Venza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 341, Qualità Seminativo arborato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si segnala che le particelle, foglio 2, partt. 339 , 341 , 343, 345, oggetto dell'esecuzione, sono frustoli di pochi metri quadrati, posti lungo il margine Sud della particella principale 457 del catasto terreni, in adiacenza alla Via Venza. Tali particelle, di importanza trascurabile, fanno parte del lotto n. 4 insieme alla particella 457 la cui stima comprende i suddetti frustoli.

· Bene N° 7 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Venza

Frustolo di terreno mappale 343 c.t. sito fra la particella 457 c.t. (in cui si trova l'edificio non ultimato denominato nella presente perizia "Bene n. 4") e la Via Venza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 343, Qualità Seminativo

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si segnala che le particelle, foglio 2, partt. 339 , 341 , 343, 345, oggetto dell'esecuzione, sono frustoli di pochi metri quadrati, posti lungo il margine Sud della particella principale 457 del catasto terreni, in adiacenza alla Via Venza. Tali particelle, di importanza trascurabile, fanno parte del lotto n. 4 insieme alla particella 457 la cui stima comprende i suddetti frustoli.

· Bene N° 8 - Terreno ubicato a Cerreto d'Esi (AN) - Via Venza

Frustolo di terreno mappale 345 c.t. sito fra la particella 457 c.t. (in cui si trova l'edificio non ultimato denominato nella presente perizia "Bene n. 4") e la Via Venza.

Identificato al catasto Terreni - Fg. 2, Part. 345, Qualità Prato

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Si segnala che le particelle, foglio 2, partt. 339 , 341 , 343, 345, oggetto dell'esecuzione, sono frustoli di pochi metri quadrati, posti lungo il margine Sud della particella principale 457 del catasto terreni, in adiacenza alla Via Venza. Tali particelle, di importanza trascurabile, fanno parte del lotto n. 4 insieme alla particella 457 la cui stima comprende i suddetti frustoli.

La stima dell'immobile sito nella particella 457 c.t. viene effettuata sulla base delle superfici lorde distinte per le destinazioni d'uso: residenza ; commerciale ; garage ; magazzini ed ingloba le altre particelle dell'esecuzione : partt. 339 , 341 , 343, 345 c.t..

Valore edificio attuale € 1.856.765,00

Rimozione di attrezzature , macchine, materiali € 10.000,00

Verifiche strutturali, prelievi materiali in situ, prove di laboratorio, variante strutturale, collaudo € 30.000,00

Variante al piano di lottizzazione, variante architettonica, pratiche edilizie per ripresa lavori € 10.000,00

**VALORE FINALE LOTTO 4 € 1.806.765,00**

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Edificazione avvenuta con Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "La Venza" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/09/2003 in zona territoriale omogenea C1 del PRG.

BENE N° 5 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Frustolo di terreno in zona omogenea C1 del PRG "Zone di espansione a densità abitativa media".

BENE N° 6 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Frustolo di terreno in zona omogenea C1 del PRG "Zone di espansione a densità abitativa media".

BENE N° 7 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Frustolo di terreno in zona omogenea C1 del PRG "Zone di espansione a densità abitativa media".

BENE N° 8 - TERRENO UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Frustolo di terreno in zona omogenea C1 del PRG "Zone di espansione a densità abitativa media".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 4 - COMPLESSO IMMOBILIARE UBICATO A CERRETO D'ESI (AN) - VIA VENZA

Piano di Lottizzazione Convenzionato denominato "La Venza" approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 40 del 30/09/2003.

Permesso di Costruire n. 40 del 03/11/2004 relativo al locale interrato.

Permesso di Costruire n. 41 del 03/11/2004 relativo ai fabbricati "C" ed "E".

Permesso di Costruire n. 42 del 03/11/2004 relativo al fabbricato "D1".

Permesso di Costruire n. 43 del 03/11/2004 relativo al fabbricato "D2".



DIA in data 13/09/2007 prot.n. 6805 inefficace a seguito dell'ordine del Comune di non effettuare i lavori in quanto in contrasto con il Piano di Lottizzazione vigente perché le autorimesse risulterebbero essere sottostanti ad aree da cedere al Comune.

Variante al Piano di Lottizzazione approvata dalla Commissione edilizia in data 18/03/2008 come da nota dell'UTC in data 19/03/2008 ma non approvata dal Consiglio Comunale.

Proroga ai Permessi di Costruire n. 40 , n. 41 , n. 42 , n. 43 del 03/11/2004 di 12 mesi con Decreto del Sindaco n. 12 del 04/08/2008.

Sono stati depositati cinque progetti strutturali:

- Prog.n. 2130/04 , prot.n. 94402 per “Lavori di costruzione di un piano interrato sottostante agli edifici D1 – D2 – C – E con struttura portante in c.a. in opera nella Lottizzazione Venza”. Tale progetto riguarda tutto il piano interrato come da P.d.C. approvati ad esclusione della parte di interrato aggiunto, relativo alla DIA in data 13/09/2007 prot.n. 6805;
- Prog.n. 2132/04 , prot.n. 94415 per “Lavori di costruzione di un edificio con struttura portante in c.a. in opera dal piano terra alla copertura (Edificio D2+ingresso) nella Lottizzazione Venza”. Tale progetto riguarda l’edificio D2 , l’ingresso fra D1 e D2, le scale del D1 e del D2;
- Variante al progetto n. 2130/04 del 04/11/2004 "Lavori di costruzione di un piano interrato con struttura in c.a. in opera" relativo all'ampliamento del locale interrato come da DIA del 13/09/2007.
- Prog.n. 2133/04 per “Lavori di costruzione di un edificio con struttura portante in c.a. in opera dal piano terra alla copertura (Edificio C-E) nella Lottizzazione Venza;
- Prog.n. 2134/04 per “Lavori di costruzione di un edificio con struttura portante in c.a. in opera dal piano terra alla copertura (Edificio D1+ingresso) nella Lottizzazione Venza;

Risulta controversa la situazione della DIA sopra citata in quanto la nota dell'UTC contenente l'ordine di non eseguire i lavori è datata 13/03/2007 ma si riferisce alla DIA relativa all'ampliamento del locale interrato protocollata al n. 6805 in data 13/09/2007.

L'UTC con nota del 07/02/2008 richiama una richiesta del titolare del P.d.C. per l'ottenimento di variante al P.d.C. n. 40/04 che sarebbe stata datata 13/09/2007 con prot.n. 6805 e stabilisce che non essendo stato dato seguito alla nota del Comune del 13/03/2007 la DIA è nulla. In sostanza veniva chiesto al titolare del P.d.C. di richiedere ed ottenere la variante al Piano di Lottizzazione e di pagare il contributo di costruzione relativo all'ampliamento.

E' stata trovata agli atti la nota del Comune in data 19/03/2008 che comunicava l'approvazione in data 18/03/2008 da parte della Commissione edilizia della Variante al Piano di Lottizzazione.

Non risulta che tale Variante sia stata successivamente approvata dal Consiglio Comunale.

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.

L'edificio non ultimato risulta privo di relazione delle strutture ultimate e di collaudo statico e naturalmente è privo di abitabilità.

Esistono alcune difformità dimensionali fra il progetto approvato e lo stato dei luoghi dovute a piccole variazioni eseguite in corso d'opera.

L'ampliamento del piano interrato non è conforme al progetto approvato ma regolarizzabile con variante al piano di lottizzazione e variante al P.d.C. n. 40/04.

Esistono differenze tra il progetto strutturale ed il costruito che appaiono di piccola entità e che consentirebbero l'ultimazione dei lavori senza variante di adeguamento del progetto strutturale alle norme attuali. Si potrebbe eseguire la variante ai sensi del D.M. 09/01/1996 e D.M. 16/01/1996 ed ultimare i lavori conseguendo il collaudo, previo prelievo di campioni di cls e acciaio in situ su cui eseguire prove di laboratorio, essendo dispersi e non certificabili i campioni di cls e acciaio.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia di stima depositata in atti e pubblicata sul PVP e sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it).

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>a</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>a</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base € 321.564,93 euro trecentoventunomilacinquecentosessantaquattro/93 ( oltre oneri di legge)**

**Offerta minima € 241.173,69 euro duecentoquarantunomilacentosettantatre/69 ( oltre oneri di legge)**

**Rilancio minimo di gara € 3.000,00 – euro tremila/00**

**Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto.**

**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](http://www.astetelematiche.it).

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno 31 agosto 2020 (antecedente a quello della udienza di vendita), inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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 all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario *ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015*);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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

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

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

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato alla Procedura Esecutiva Immobiliare n. 191/2013 R.E., al seguente IBAN **IT45J0344002600000000148400**, tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c..

**Il bonifico, con causale "Proc. Esecutiva n. 191/2013, lotto n. \_\_\_\_\_, versamento cauzione", (specificare il lotto), 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](http://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](http://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](http://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 01/09/2020 al 08/09/2020, e terminerà alle ore 12:00.**

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

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

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

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

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



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

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

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

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

\*\*\*\*\*

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 191/2013 R.E."; 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, L'avvocato Serena Bordoni , CF BRDSRN84B43L219F, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche, ovvero possono reperire ulteriori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Dott. Michele Cortucci, in Falconara Marittima, via Roma n. 16 (Tel.: 071 910886; Fax: 071 9164597).

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

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

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

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

#### **La partecipazione alla vendita implica:**

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

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

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;
  - pubblicazione dell'ordinanza, dell'avviso di vendita unitamente alla perizia sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);
  - pubblicazione tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" dell'annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Kijiji - Ebay Annunci;
  - pubblicazione di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano Corriere Adriatico:
- Falconara, li 21 maggio 2020



Il Professionista Delegato

