

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
(AVV. ANTONIO MARIA GOLINI)

Il sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini, con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita, nel giudizio di divisione iscritto al n. 1771/23 R.G. e promosso nell'ambito della procedura di esecuzione immobiliare n. 88/18 R.G.E., con ordinanza del 17/07/2024, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **5 febbraio 2025 ore 10,30 e seguenti (si veda l'ora per ciascun lotto come indicata in calce al presente avviso)** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Antonio Maria Golini sito in Macerata, Via Volturmo snc è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base indicati in calce alla descrizione di ciascun lotto; che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (04/02/2025) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE  
CARTACEA**

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (04/02/2025) presso lo studio del sottoscritto delegato, in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "AVV. ANTONIO MARIA GOLINI", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA**

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (04/02/2025). L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte d'acquisto dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni). Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.

All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00, Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 23 Y 06150 13400 CC0320122377**, intestato "AVV. GOLINI ANTONIO MARIA GIUDIZIO DIVISIONE N. 1771/23 R.G."; causale: "*versamento cauzione e spese giud. div. 1771/23 R.G. Trib. Mc -lotto n. (specificare il numero del lotto) – vendita del (specificare la data della vendita)*".

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (da intendersi quale giorno ed ora di scadenza delle offerte).

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;

Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è **consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato**. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni;

**Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al n. 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

L'apertura delle buste avverrà il giorno **5 febbraio 2025** all'ora indicata per ciascun lotto, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturmo Snc;

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Volturmo Snc; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto;

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.;

In caso di presentazione di un'unica offerta telematica e/o analogica di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;

**In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.** Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito nell'importo indicato nella descrizione di ciascun lotto;

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato;

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé;

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista;

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Antonio Maria Golini mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "AVV. ANTONIO MARIA GOLINI", ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 23 Y 06150 13400 CC0320122377**, intestato "AVV. GOLINI ANTONIO MARIA GIUDIZIO DIVISIONE N. 1771/23 R.G." – causale: "Saldo prezzo giud. div. 1771/23 R.G. Trib. Mc lotto n. (indicare il numero del lotto)". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a

integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U. e ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario;

Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;

Ai sensi dell'art. 41 del D. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturmo Snc (tel. 0733 288113 - fax: 0733 280622);

Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), nei siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale;

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

### **DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA CON INDICAZIONE DELL'ORARIO DELL'APERTURA DELLE BUSTE E DEL RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA (OPERAZIONI DI VENDITA IN DATA 5 FEBBRAIO 2025)**

**-LOTTO N. 01) (ore 10,30)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' DI UFFICIO sito ad APIRO Via San Salvatore, della superficie commerciale di 96,85 mq.**

L'immobile oggetto di vendita è ubicato nel comune di Apiro (MC) in via San Salvatore, trattasi di un ufficio in buone condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta ai primi anni duemila, si eleva per un piano fuori terra oltre il piano seminterrato, è dotato di una scala esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in parte in calcestruzzo armato e in parte in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in letero-cemento e la scala di collegamento esterna è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Porzione del tetto con falda in

pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio e, l'altra porzione di tetto di tipo piana (terrazzo) con parapetti in ringhiera di alluminio verniciata. Esternamente i prospetti sono intonacati e non tinteggiati. Gli infissi sono in alluminio verniciato. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano S1 - T, è composta da n. 2 uffici, w.c., archivio e cucina, le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile di colore bianco, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in alluminio verniciato. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione media di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione media, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1 - T, ha un'altezza interna di 3.00 - 2.45. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 SEMINTERRATO piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

-Catasto fabbricati del Comune di Apiro, foglio 27 particella 218 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe U, consistenza 4,5 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA S. SALVATORE N. 9, piano: S1-T

CLASSE ENERGETICA: E

Giudizi di conformità:

#### CONFORMITA' EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO, COSTRUZIONE DI NUOVO FABBRICATO IN ADIACENZA ALL'ESISTENTE, ELIMINAZIONE DI N. 1 PIANO, REALIZZAZIONE DI SCALA ESTERNA, REALIZZAZIONE DI TERRAZZO E DIVERSA SISTEMAZIONE DELL'AREA ESTERNA (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 GG – CRITICITA': ALTA

#### CONFORMITA' CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ELABORATO PLANIMETRICO ERRATO Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG – CRITICITA': BASSA

Stato di occupazione: secondo quanto dichiarato dal C.T.U., allo stato l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 62.952,50= (SESSANTADUEMILANOVECENTOCINQUANTADUE/50)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.500,00= (MILLECINQUECENTO/00=)**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

#### **-LOTTO N. 02) (ore 10,40)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO sito ad APIRO, della superficie commerciale di 48.538,70 mq**

I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.380 mq), n. 5 (porzione di 2.200 mq) hanno la destinazione in base al PRG vigente di zona E. Zone destinate ad attività agro-silvo-pastorali, articolo delle N.T.A. n. 58. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti costruzioni per attività agricole nei limiti e *standard* stabiliti dalla L.R. 13/1990. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione e nuova edificazione delle abitazioni a servizio delle attività agricole e zootecniche devono seguire le prescrizioni relative alla Classe 5 dell'Abaco dei tipi residenziali, mentre per gli edifici per allevamenti zootecnici devono essere realizzati secondo le prescrizioni relative alla Classe 4 dell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali e comunque in conformità alla L.R. 13/1990. I terreni identificati al foglio n. 52 particella n. 1 (porzione di 2.480 mq), n. 4, n. 5 (porzione di 6.070 mq), n. 35, n. 36 e n. 49 hanno la destinazione

in base al PRG vigente di zona ZTA. Zone di tutela ambientale, articolo delle N.T.A. n. 60. Strumenti di intervento: permesso di costruire/DIA sono consentiti solamente interventi di manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, senza aumento di volume e senza previa demolizione. Non sono ammessi ampliamenti, nuove costruzioni ed interventi di demolizione-ricostruzione. Destinazioni d'uso: Terreni agricoli, pascoli, formazioni vegetali naturali, boschi residui, vegetazione ripariale. Unicamente per gli edifici esistenti, alle condizioni e secondo le modalità stabilite dalla L.R. 13/1990, sono consentite le destinazioni d'uso di residenze, pubblici esercizi, attrezzature ricettive, abitazioni a servizio dell'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e dell'attività zootecnica, fabbricati di servizio all'agricoltura e della pastorizia. Destinazioni ammesse- Percorsi ciclo-pedonali, piazzole di sosta, punti di ristoro con strutture removibili esclusivamente in legno e di H max = 3 ml

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 13330, reddito agrario 44,75 €, reddito dominicale 27,54 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 5 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 8270, reddito agrario 27,76 €, reddito dominicale 17,08 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 840, reddito agrario 0,04 €, reddito dominicale 0,09 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO - 4, superficie 8410, reddito agrario 2,17 €, reddito dominicale 2,17 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 6, superficie 23300, reddito agrario 66,18 €, reddito dominicale 42,12 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 52 particella 1 (catasto terreni), qualita/classe PASC CESPUG - U, superficie 4860, reddito agrario 0,25 €, reddito dominicale 0,50 €;

Il terreno presenta una forma pseudorettangolare;

Stato di occupazione: secondo quanto dichiarato dal C.T.U., allo stato l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 59.702,60= (CINQUANTANOVEMILASETTECENTODUE/60)**

**RILANCIO MINIMO: € 1.500,00= (MILLECINQUECENTO/00=)**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

#### **-LOTTO N. 03) (ore 10,50)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' DEI SEGUENTI BENI TUTTI SITI A POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI.**

**A-appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 226,06 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva per n. 2 piani fuori terra, è dotato di una scala di collegamento interna ed è in parte libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano T (abitazione) e 1 (soffitta), è composta da soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere, disimpegno, soffitta e n. 3 balconi. Le pareti del piano terra sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Al piano primo la soffitta è al grezzo. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica.

L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3.00 - 3.07

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1976.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2/A, piano: T-1

CLASSE ENERGETICA: G

**B-appartamento a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 113,21 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un appartamento in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione dell'intero stabile si attesta a fine anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, è dotato di una scala di collegamento esterna ed è libero su tre lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti di piano e di copertura sono in latero-cemento e la scala di collegamento è realizzata con soletta in calcestruzzo armato. Il tetto con doppia falda in pendenza e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, è composta da soggiorno, cucina, bagno, camera, disimpegno, e balcone. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate con tinta lavabile, i pavimenti e i rivestimenti sono in monocottura, le porte interne in legno. Gli impianti elettrici sono sottotraccia con dotazione mediocre di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi sottotraccia con dotazione mediocre, sia per materiale che per accessoristica. L'impianto di riscaldamento è di tipo sottotraccia con termosifoni in ghisa e caldaia murale a gas-metano.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3,00 MT

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI N. 2, piano: T

CLASSE ENERGETICA: F

**C-deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 31,16 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto a capanna e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono in pietra a faccia-vista. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in mattoni di cotto.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,96 MT

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 21 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: S1

**D-deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 57,60 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un deposito in pessime condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano fuori terra, ed è libero su quattro lati. La struttura



portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura in parte crollata sono in legno. Il tetto a pendenza unica con manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono parzialmente intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano terra, ed è composta da n. 3 vani. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2.60.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 49 mq, rendita 58,20 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T

**E-box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 18,15 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti della copertura sono in latero-cemento. Il tetto di tipo piano. Esternamente i prospetti sono intonacati. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti interne sono intonacate, i pavimenti in cls. L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.80

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

**F- box doppio a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 138,11 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in parte in legno e in parte in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da n. 2 vani rimessa e una cantina. Le pareti sono parzialmente intonacate, i pavimenti in parte in mattoni di cotto e in parte in cls. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.60.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 117 mq, rendita 151,06 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

**G-box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 38,79 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in cls. Gli impianti elettrici

sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,46.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 32 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: S1

**H-box singolo a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 46,89 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di una rimessa in mediocri condizioni di mantenimento. L'epoca di costruzione si attesta negli anni settanta, si eleva su un unico piano seminterrato, ed è libero su due lati. La struttura portante verticale è in muratura, gli orizzontamenti sono in latero-cemento. Il tetto a doppia falda e manto di copertura in coppi di laterizio. Esternamente i prospetti sono intonacati e tinteggiati. Gli infissi sono in legno. L'unità immobiliare in oggetto è sita al piano seminterrato, ed è composta da un unico vano. Le pareti sono parzialmente intonacate, il pavimento in mattoni di cotto. Gli impianti elettrici sono a vista con dotazione minima di punti luce, punti presa e di comando. Gli impianti idrici sono anch'essi a vista con dotazione minima, sia per materiale che per accessoristica.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 SEMINTERRATO piano interrato

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 37 mq, rendita 47,77 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI, piano: S1

**I-deposito artigianale a POGGIO SAN VICINO LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 157,50 mq**

L'immobile oggetto di vendita, è ubicato nel comune di Poggio San Vicino (MC) in località Renari, trattasi di un edificio quasi totalmente crollato (unità collabenti). L'epoca di costruzione si attesta presumibilmente nei primi anni del 1900, si eleva su un unico piano terra, ed è libero su quattro lati. I resti della struttura portante verticale sono in muratura.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE:**

-Catasto fabbricati del Comune di Poggio San Vicino, foglio 11 particella 450 sub. 5 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: LOCALITA' RENARI SNC, piano: T

Giudizi di conformità (relativi all'intero lotto):

**CONFORMITA' CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ELABORATO PLANIMETRICO ERRATO, errata rappresentazione grafica Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG – CRITICITA': BASSA

Stato di occupazione (relativo all'intero lotto): secondo quanto dichiarato dal C.T.U., allo stato l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 300.200,20= (TRECENTOMILADUECENTO/20)**

**RILANCIO MINIMO: € 6.000,00= (SEIMILA/00=)**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

**-LOTTO N. 04) (ore 11,00)**

**INTERA E PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO a POGGIO SAN VICINO  
LOCALITA' RENARI, della superficie commerciale di 85.837,00 mq**

I terreni oggetto di vendita hanno la seguente destinazione urbanistica "E" zona agricola. Zona destinata esclusivamente all'esercizio delle attività dirette alla coltivazione dei fondi, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame ed alle altre attività produttive connesse, ivi compreso l'agriturismo, e comunque in ottemperanza alla legge regionale dell'08.03.1990 n. 13 (norme edilizie per il territorio agricolo).

Identificazione catastale:

- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 245 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 8700, reddito agrario 33,70 €, reddito dominicale 20,22 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 266 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 2, superficie 890, reddito agrario 5,06 €, reddito dominicale 3,22 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 207 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 5, superficie 1610, reddito agrario 5,40 €, reddito dominicale 3,33 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 212 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 3, superficie 7250, reddito agrario 35,57 €, reddito dominicale 24,34 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 221 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 3, superficie 25890, reddito agrario 133,71 €, reddito dominicale 73,54 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 14370, reddito agrario 5,66 €, reddito dominicale 33,40 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 198 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO - 4, superficie 24640, reddito agrario 95,44 €, reddito dominicale 57,26 €;
- Catasto Terreni del Comune di Apiro, foglio 11 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO ARBORATO - 4, superficie 4770, reddito agrario 18,48 €, reddito dominicale 12,32 €

Stato di occupazione: secondo quanto dichiarato dal C.T.U., allo stato l'immobile risulta libero.

**PREZZO BASE: € 109.012,99= (CENTONOVEMILADODICI/99)**

**RILANCIO MINIMO: € 2.000,00= (DUEMILA/00=)**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso

\*\*\*\*\*

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-pignoramento trascritto il 04/08/2008 al n. 8028 r.p. – 12510 R.G.;

-pignoramento trascritto il 15/05/2018 al n. 4029 r.p. – 5323 R.G.

Si precisa che nella relazione di c.t.u. del Geom. Bruno Simoni, depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 88/18 R.G.E., vengono indicati per ciascun lotto il valore dell'intera proprietà e quello della quota ivi eseguita; si precisa quindi che i valori di vendita indicati nel presente avviso corrispondono a quelli dell'intera proprietà poiché nella presente sede si procede alla vendita dell'intera proprietà.

Macerata, li 18 novembre 2024

Il delegato alla vendita  
Avv. Antonio Maria Golini