

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **avv. Francesco Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail [avv.iacopini@tiscali.it](mailto:avv.iacopini@tiscali.it); pec : [avvfrancescoiacopini@cnfpec.it](mailto:avvfrancescoiacopini@cnfpec.it))

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata in data 9.10.2024 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, Dr.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 2/2022 R.G.E.I.** promossa da JUNO 1 srl con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

**COMUNICA**

che il giorno **11 febbraio 2025 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Alessia Del Bianco** (tel. 3388760187) del 5.07.2024 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso:

**LOTTO 1**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **118,82** mq. . L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt.2,70.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 20** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 2.
- **foglio 65 particella 1372 sub. 88** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra

l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Appartamento** - Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dai sub 20 e 88, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effettolegno.

L'appartamento sviluppa circa 102.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari.

A servizio dell'appartamento è presente un portico di circa 20 mq ed un lastrico di circa 133 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, (da rinnovarsi per altri 6 anni alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto- esclusa facoltà di recesso), registrato il 01/08/2018 a Macerata ai nn. 5263 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6000 euro. Contratto registrato e non trascritto.

**Nota:** Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018». Tale contratto è riferito alle unità immobiliare distinte al F. 65 part. 1372 sub 20-60-81-80, si precisa che nel contratto di locazione è indicato il sub 80 che non risulta tra i beni oggetto della procedura (piccola porzione di lastrico), probabilmente la sua indicazione è frutto di un refuso, volendo intendere le parti il sub 88.

Con riguardo al presente contratto si osserva che alla data di accesso i lavori con riferimento al sub 20 non erano terminati. Il locale si presentava allo stato grezzo unito al sub 88; il sub 60 è un locale garage ultimato e libero da cose; il sub 81 è invece un posto auto mentre il sub 80 dovrebbe essere una porzione di lastrico.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

1 **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

2 **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore, il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni ma non è stata prodotta al CTU la suddivisione per sub.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del

26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 211.286,00 (duecentoundicimiladuecentottantasei/00).**

## LOTTO 2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **86,60** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt.2,70.

### **Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 21** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 2.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Appartamento** - Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dal sub 21, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

L'appartamento sviluppa circa 77.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari. A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 172 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 31/07/2018 a Macerata ai nn. 5262 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di euro 4.630,00. Esclusa la facoltà di recesso anticipato. Contratto registrato e non trascritto.

**Nota:** Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 70.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 97.300,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Rispetto a tale contratto si osserva che alla data di accesso i lavori con riferimento al presente sub 21 non erano terminati, poiché allo stato grezzo.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presenteprocedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in

variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

**ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 143.180,00 (centoquarantatremilacentottanta/00).**

### LOTTO 3

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **APPARTAMENTO** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **72,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 25** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 3.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. In visura il piano di riferimento dell'unità immobiliare è il 1°, in realtà la stessa è collocata al piano 3° come correttamente indicato nella planimetria catastale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Appartamento** - Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dal sub 21, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

L'appartamento sviluppa circa 77.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari. A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 172 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni della presente procedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 140.600,00 (centoquarantamilaseicento/00).**



#### LOTTO 4

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **unità in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **23,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 65 particella 1372 sub. 53** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage** - Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Appartamento** - Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dal sub 21, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno.

L'appartamento sviluppa circa 77.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari. A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 172 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale da lavoro e degli attrezzi.

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presenteprocedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionalenell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto:variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante,SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601variante e completamento.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

**ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 18.700,00 (diciottomilasettecento/00).**

**LOTTO 5**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **24,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 54** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage** - Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta **libero**. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale edile e di risulta.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1 ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presenteprocedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771  
opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 19.600,00 (diciannovemilaseicento/00).**

#### **LOTTO 6**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su box singolo** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **27,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 56** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 24 mq, rendita 24,79 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1. La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **24,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage** - Il garage al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata con

evidente infiltrazione di acqua nell'angolo in fondo a sx, porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza alcun titolo da terzi in forza di un accordo con il costruttore. Occupazione temporanea autorizzata dal G.E. dietro pagamento di un'indennità.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

- 1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);
- 2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presenteprocedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 22.800,00 (ventiduemilaottocento/00).**

#### **LOTTO 7**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su box singolo** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **36,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 59** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1. La part. 1372, al catasto terreni Velini snc, della superficie commerciale di **27,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Fabbricato** - L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage** - Il garage al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta **libero**.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto daamministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presenteprocedura ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante



**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 27.300,00 (ventisette milatrecento/00).**

#### **LOTTO 8**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unita' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **34,00** mq.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 60** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

### **Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

### **Garage**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, (da rinnovarsi per altri 6 anni alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto), registrato il 01/08/2018 a Macerata ai nn. 5263 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 6000.

**Nota:** Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 90.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 126.000,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

Tale contratto è riferito alle unità immobiliare distinte al F. 65 part. 1372 sub 20-60-81-80, si precisa che nel contratto di locazione è indicato il sub 80 che non risulta tra i beni oggetto della procedura (piccola porzione di lastrico), probabilmente la sua indicazione è frutto di un refuso, volendo intendere le parti il sub 88.

Il sub 60 è un locale garage ultimato e libero da cose. I lavori sono terminati e mancano unicamente la pratica di accatastamento e la richiesta di agibilità.

L'ammontare del canone di locazione pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede

l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 25.200,00 (venticinquemiladuecento/00).**

#### **LOTTO 9**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unita' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 65** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

##### **Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

##### **Garage.**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

**ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 15.100,00 (quindicimilacento/00).**

**LOTTO 10**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **19,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 67** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage.**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 15.100,00 (quindicimilacento/00).**

#### **LOTTO 11**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 71** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

##### **Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni



con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage.**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in

variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 15.100,00 (quindicimilacento/00).**

#### **LOTTO 12**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **51,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 65 particella 1372 sub. 72** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi

sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage.**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale edile e del materiale di risulta e delle attrezzature da lavoro.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam) integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento

cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 38.800,00 (trentottomilaottocento/00).**

#### **LOTTO 13**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unita' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **20,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 74** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:****Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Garage.**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è stato rinvenuto del materiale vario destinato per lo più allo smaltimento.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:****PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale,

direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui

non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 16.000,00 (sedicimila/00).**

#### **LOTTO 14**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità' in corso di costruzione** a a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **22,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 81** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

##### **Fabbricato**

L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

##### **Posto auto coperto**

Posto auto coperto in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero. Tuttavia risulterebbe locato in forza di contratto registrato al num. 5263, serie 3T del 2018. Nonostante ciò, la risposta dell'Agenzia delle Entrate resa al perito stimatore a maggio 2024 indica espressamente fra i subalterni non oggetto di locazione anche il sub 81.

Durata del contratto 9 anni con inizio il 1°.08.2018 sino al 31.07.2027, da rinnovarsi per altri 6 alla scadenza sino all'estinzione della somma dovuta per il contratto di appalto. Esclusa facoltà di recesso. Il contratto risulta registrato e non trascritto; i lavori, alla data del sopralluogo, risultano ultimati.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1 ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)



**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771  
opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 13.400,00 (tredicimilaquattrocento/00).**

#### **LOTTO 15**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unita' in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **18,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 83** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Fabbricato L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Posto auto scoperto** Posto auto scoperto situato al piano dei garages .L'unità è sprovvista di agibilità.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante,

SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52  
**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014  
(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)  
**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014  
riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)  
**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015  
Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771  
opere interne di completamento del PT  
**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018  
Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 5.700,00 (cinquemilasettecento/00).**

#### **LOTTO 16**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su unità in corso di costruzione** a MACERATA via dei Velini snc, della superficie commerciale di **155,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 84** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/5, consistenza 62 mq, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2;
- **foglio 65 particella 1372 sub. 86** (catasto fabbricati), categoria F/3, piano: 2 ;
- **foglio 65 particella 1372 sub. 92** (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: VIA DEI VELINI, piano: 2.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato** L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

**Appartamento** Trattasi di appartamento al p.T. in corso di costruzione, costituito dai sub 84,86 e 82, con accesso dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno. Nell'appartamento in corso di costruzione è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico. Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari. A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 130 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del sub 86 del sub 92 è stato rinvenuto materiale edile vario e da cantiere.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### **Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

##### **PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici:

#### **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 273.500,00 (duecentosettantatremilacinquecento/00).**

## LOTTO 17

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **unita' in corso di costruzione** a MACERATA, via dei Velini snc, della superficie commerciale di **26,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, ha un'altezza interna di 2,40.

### **Identificazione catastale:**

- **foglio 65 particella 1372 sub. 55** (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria F/3, indirizzocatastale: VIA DEI VELINI, piano: 1.

La part. 1372, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 56,1370 in conseguenza della costruzione dell'edificio.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2013.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Fabbricato** L'unità immobiliare fa parte di un edificio residenziale e commerciale di recente edificazione (2013), situato nell'area ex Vam fra via dei Velini e via G.Valenti.

Il fabbricato è costituito da tre piani seminterrati e cinque piani fuori terra. L'immobile ha affacci ed accessi sui lati est e nord, rispettivamente via dei Velini e via Vinciguerra e presenta un ulteriore accesso al piano terra da via Ghino Valenti. Ne fanno parte vari immobili a destinazione abitazioni con accesso da via Ghino Valenti, garages e posti auto con accesso da via Vinciguerra, supermercato con accesso da via dei Velini, vani comuni quali scala ed ascensore, locali tecnici e lastrico solare.

**Nota:** Si evidenzia che nella documentazione catastale il piano di riferimento differisce da quello indicato nella tavole urbanistiche in quanto nell'elaborato planimetrico si considera al piano terra l'unità immobiliare con accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

### **Garage**

Il garage in corso di costruzione al p.s1 si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, con porta di accesso in metallo di tipo basculante ed è raggiungibile mediante la scala e l'ascensore condominiale. L'unità è sprovvista di agibilità e di accatastamento.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da SEI S.R.L. con contratto di affitto tipo 9+6, stipulato il 15/07/2018, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 31/07/2018 a Macerata ai nn. 5262 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di euro 4.630,00.

**Nota:** Il canone di locazione è da pagarsi come segue: «... a scalare dall'importo dei lavori di completamento degli immobili per la somma di €. 70.000,00 oltre iva...oltre interessi per un totale di € 97.300,00 entro la scadenza di ogni anno di locazione e fino al raggiungimento dell'importo totale del debito creatosi come da contratto di appalto del 31.05.2018».

L'ammontare del canone pattuito, poiché previsto a decorrere dalla ultimazione dei lavori, dovrebbe intendersi per locali ultimati.

All'interno dell'unità immobiliare sono stati rinvenuti degli attrezzi edili e scatoloni.

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232

di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

Altre informazioni per l'acquirente: **da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore** il debitore esecutato conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.312,24 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 4.046,20, per un totale al 31.07.2024 di euro 15.358,44 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà del oggetto della presente procedura, ma al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

**SCIA n 986/2011** prot 40010 del 09.09.2011

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

Variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

**PdC n 2/2013** del 08.01.2013 pratica edilizia n. 685/2012

**Domanda n 685/2012** prot 25698 del 29.06.2012

Oggetto: domanda per variante al PdC N 14 del 29.02.2012 (variante stralcio piano di recupero Ts2 progetto per un edificio residenziale, commerciale, direzionale nell'area ex Vam)

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

**SCIA n 773/2013** prot 28969 del 28.06.2013

Oggetto: opere di demolizione realizzazione palificata e realizzazione rampa per allestimento cantiere

**SCIA n 1161/2013** prot 41985 del 20.11.2013

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013 relazione a struttura ultimata del 23.09.2013 collaudo del 25.09.2013

deposto al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

**SCIA n 1359/2013** prot 49920 del 25.10.2013

Oggetto: variate ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA n 41985 in variante

**SCIA n 467/2014** prot 22737 del 14.05.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante

**SCIA n 582/2014** prot 27771 del 09.06.2014

Oggetto: variante ai PdC n.14 del 29.02.2012 e del PdC n 2 del 08.01.2013 e alla SCIA 41985 in variante e SCIA 49920 in variante e SCIA 22737 in variante

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 31178 del 27.06.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771) sub 58-64-73-75-78-79-27-28-29--49-50-52

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 35946 del 25.07.2014

(riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**FINE LAVORI PARZIALE** domanda n 582/2014 prot 43755 del 15.09.2014

riferita al PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771)

**SCIA n 479/2015** prot 23601 del 11.05.2015

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737 e SCIA 27771

opere interne di completamento del PT

**SCIA n 89/2018** prot 1487 del 08.01.2018

Oggetto: Scia a completamento variante ai PdC n.14 del 29.02.2012, al PdC n 2 del 08.01.2013, alla SCIA 41985 già in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e

completamento.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione. Norme tecniche di attuazione ed indici:

**ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica PrTs2" e "Zona di Recupero ZT8" e soggette alle prescrizioni dell'art. 4,5,6, delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica:** per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 21.400,00 (ventunomilaquattrocento/00).**

**LOTTO 18**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **7,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B5, ha un'altezza interna di 3,00.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 53** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento

**sub 53** Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 4 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente un mobile di piccole dimensioni.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito



SERVITU' ELETRODOTTO, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (*vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore"*).

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni ed al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**PRATICHE EDILIZIE:**

**pos 6781**

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126 **certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 2.800,00 (duemilaottocento/00).**

#### **LOTTO 19**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **box singolo** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **32,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, interno 17, scala B5, ha un'altezza interna di 2,75.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 74** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 29 mq, rendita 103,34 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43,321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 74**

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta utilizzato. All'interno sono state rinvenute due automobili e materiale vario. Il G.E. ha autorizzato l'occupazione temporanea dietro pagamento di un'indennità.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1 ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore

studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (*vedi allegato " estratto da amministratori pro-tempore"*).

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni ed al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

##### **pos 6781**

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126 **certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 28.800,00 (ventottomilaottocento/00).**

#### **LOTTO 20**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **13,00** mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B5, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 91** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati.

Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### Sub 91

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 13 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (*vedi allegato " estratto da amministratori pro-tempore"*).

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni ed al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

#### PRATICHE EDILIZIE:

##### pos 6781

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126 **certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 5.200,00 (cinquemiladuecento/00).**

**LOTTO 21**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su box singolo** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 46, scala B5, ha un'altezza interna di 2,40.

**Identificazione catastale:**

•  **foglio 46 particella 451 sub. 121** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**Sub 121**

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Nota:** All'interno del locale è stata rilevata una infiltrazione in prossimità nella parete lato sud.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (*vedi allegato " estratto da amministratori pro-tempore"*).

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni ed al CTU non è stata prodotta la suddivisione per sub.

**PRATICHE EDILIZIE:**

**pos 6781**

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126 **certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate

dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 17.000,00 (diciassettemila/00).**

#### **LOTTO 22**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 33, della superficie commerciale di **95,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, scala B4, ha un'altezza interna di 2,72.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 147** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 33 piano: 3. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 147**

Trattasi di immobile sito al P3 destinato ad abitazione ed utilizzato come ufficio. Si accede al locale dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso rettangolare disimpegna un open space, con destinazione catastale zona giorno con cucina, ad oggi utilizzato come sala riunioni ed un corridoio ad L che conduce a due stanze, antibagno e due bagni.

La zona open space è ad L di dimensioni 5,30x5,90 m circa, la pavimentazione è in gres porcellanato di formato rettangolare di colore marrone chiaro con battiscopa in legno. Il locale è finestrato, con una finestra nell'angolo cucina ed una portafinestra nella zona giorno che dà accesso al terrazzo, pavimentato in gres con piastrelle di colore grigio; è presente sul terrazzo un'unità esterna a pompa di calore. Le pareti sono di colore bianco ed è presente uno split per il condizionamento.

Dall'ingresso, come precedentemente descritto si accede al disimpegno, pavimentato con parquet color legno naturale, dallo stesso si entra sulla sinistra in un primo bagno di 2x2 m circa, con pavimento in gres porcellanato di colore verde e rivestimento delle pareti di gres porcellanato con texture a mosaico sui toni del verde chiaro; tale servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia.

Dal disimpegno si accede anche ad un antibagno di 1x2m circa che conduce al secondo servizio igienico di 2x3,1m circa, finestrato, che ha pavimento in gres celeste, rivestimento delle pareti in piastrelle in gres con texture a mosaico sui toni dell'azzurro, questo servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.

Seguono, percorrendo il disimpegno, due stanze ad oggi utilizzate come ufficio, la prima di m 3,10x3,7 circa, finestrata, la seconda di 4,3x3,3m circa, anch'essa finestrata e dotata di split per il condizionamento; le due stanze sono entrambe pavimentate con parquet come il disimpegno e

tinteggiate di colore bianco.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videofonone ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 12, stipulato il 4.01.2016, con scadenza il 31/12/2028, registrato a Macerata ai nn. 559 serie 3 t del 2016 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1200.

Si precisa che tale contratto riguarda la locazione di una porzione dell'appartamento adibito ad uso ufficio. Contratto non trascritto.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETTRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETTRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**PRATICHE EDILIZIE:**

**pos 6780**

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B4 domanda 165/07 prot 5339** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot. 18102 del 16.04.2008**

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n. 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 18102 del 16/04/2008 - Edificio B4).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione) : €.2.500,00

**Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di variazione catastale (Doc.Fa) per diversa distribuzione spazi interni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Pratica catastale Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): €.500,00.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506-043023-18540 registrata in data 6.05.2024. *Classe energetica C* [95,20 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 168.000,00 (centosessantottomila/00).**

### LOTTO 23

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **posto auto** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B4, ha un'altezza interna di 3,23.

#### Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 451 sub. 159** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 16 mq, rendita 48,75 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

## **Sub 159**

Posto auto coperto raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

### **PRATICHE EDILIZIE:**

#### **pos 6780**

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

#### **Richiesta per completamento edificio B4**

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n. 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di

restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 12.600,00 (dodicimilaseicento/00).**

#### **LOTTO 24**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **posto auto** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,75.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 189** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 189**

Posto auto singolo con dissuasore di parcheggio raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Presenti solo alcuni metriali di vario tipo.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**PRATICHE EDILIZIE:**

**pos 6780**

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B4**

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n. 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 11.900,00 (undicimilanovecento/00).**

## LOTTO 25

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **posto auto** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **21,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,40.

### Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 451 sub. 227** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

### Sub 227

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p. s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2019, con scadenza il 01/05/2025, registrato il 02/05/2019 a Macerata ai nn. 3684 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 600.

Rinnovo automatico salvo disdetta da inviarsi 3 mesi prima della scadenza.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione di un garage è di circa € 100,00/150,00 mensili.

### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :

**1 ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

**pos 6780**

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B4**

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n. 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Attestato di prestazione energetica** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00).**

#### **LOTTO 26**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **54,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 320** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3,

classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.47 piano: 2.  
La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.  
L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 320**

Trattasi di immobile sito al P2 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno.

L'ingresso dà nella cucina 3,5x3,4m circa, che è un open space con la zona soggiorno, 4,2x3,45m circa. La pavimentazione è in gres di grande formato di colore chiaro. Le pareti sono di colore bianco, battiscopa in gres. Dalla cucina si accede ad un mini ripostiglio utilizzato per la lavatrice.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno che porta al bagno ed alla camera. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento in gres di colore giallo e pareti rivestite con piastrelle di gres di colore bianco. La camera è di forma rettangolare 3,6x3,5m circa, pavimentata con parquet, con due finestre, una che dà su via Trento, l'altra che dà accesso ad un piccolo terrazzo di circa 2,8mq.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 12, stipulato il 01/04/2016, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 04/01/2016 a Macerata ai nn. 560 serie 3t del 2016( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 2400.

Contratto non trascritto.

Sublocazione abitativa .

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.  
**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Pos 6779**

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506-043023-18544 registrata in data 6.05.2024. *Classe energetica D* [53,26 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 97.200,00 (novantasettemilauecento/00).**

#### **LOTTO 27**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **4,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 328** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8,consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 328**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 3 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. Presente una scaffalatura.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

##### **Pos 6779**

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**Certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 1.100,00 (millecento/00).**

### **LOTTO 28**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3.08.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 331** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**sub 331**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 2 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno è presente del materiale vario lasciato dai precedenti affittuari.

**PRATICHE EDILIZIE :**

**Pos 6779**

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua

tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

#### **Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per aggiornamento catastale per rettifica errore di dato nella planimetria catastale in atti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Presentazione pratica Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): **€.500,00**

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 700,00 (settecento/00).**

#### **LOTTO 29**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **37,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3,09.

#### **Identificazione catastale:**

•  **foglio 46 particella 451 sub. 335** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.47 piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 335**

Trattasi di immobile sito al PS1 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso disimpegna la zona living dal servizio igienico; trattasi di monolocale. Il servizio igienico ha

pavimento in gres di colore rosa e rivestimento delle pareti con motivo a scacchi bianchi e rosa; è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia.

Il locale living è di forma trapezoidale, di circa 7,5x3,35m, con pavimento in gres porcellanato di colore beige e battiscopa dello stesso materiale. Il locale è finestrato con un grande infisso in alluminio a tutta parete, con due parti apribili e quattro parti fisse, con vetrocamera. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 14/12/2016, con scadenza il 13/11/2022, registrato il 14/12/2016 a Macerata ai nn. 10006 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 1200.

Rinnovato alla prima scadenza per ulteriori 6 anni sino al 13.11.2028.

Da verifiche presso l'Agenzia del Territorio il contratto non risulterebbe essere stato registrato.

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

**Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

**Pos 6779**

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto: Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto: variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003;

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350  
**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato la spalletta a delimitazione della zona cucina (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 424 prot. 22996 del 22/05/2009 - Edificio B3) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione) : €2.500,00.

**Conformità catastale**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per aggiornamentocatastale per rettifica errore di dato nella planimetria catastale in atti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Presentazione pratica Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): €500,00

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506-043023-18546 registrata in data 6.05.2024. *Classe energetica D* [111,84 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 56.200,00 (cinquantaseimiladuecento/00).**

**LOTTO 30**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **5,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 338** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**sub 338**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 4 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**PRATICHE EDILIZIE :**

**Pos 6779**

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1 ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 2.000,00 (duemila/00).**

### **LOTTO 31**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 341** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**sub 341**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressoché quadrata, occupa una superficie di circa 2 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**PRATICHE EDILIZIE :**



**Pos 6779****Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009.**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente****SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :****1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

## Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 1.200,00 (milleduecento/00).**

#### **LOTTO 32**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **box singolo** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **26,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s3, interno 107, scala B1-B2, ha un'altezza interna di 2,48.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 553** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 22 mq, rendita 78,40 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.7/B, piano: s3. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 553**

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 02/05/2019, con scadenza il 01/05/2025 (salvo disdetta da inviarsi 3 mesi prima della scadenza), registrato il 02/05/2019 a Macerata ai nn. 3714 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 600+iva.

Da informazioni reperite da operatori immobiliari della zona è emerso che il canone congruo per una locazione di un garage è di circa € 100,00/150,00 mensili.

All'interno del locale è stato rinvenuto materiale di vario genere.

#### **PRATICHE EDILIZIE :**

##### **Pos 6779 e Pos 3643**

**Permesso di costruire n 24859/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

##### **Richiesta per completamento edificio B1-B2**

**domanda 163/07 prot 5343** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 32/2007** del 26.02.2007

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007

**Dia n 177/2010 prot 9143** del 24.02.2010

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

**Agibilità: domanda n 177/2010** del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

**certificato di agibilità n 154/2012** del 29.11.2012

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 23.400,00 (ventitremilaquattrocento/00).**

### LOTTO 33

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di mt. 3,15.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 492** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.7/B, piano: s1. La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 492**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, presenta un'altezza interna di ml 3.27 in quanto risulta privo di massetto e pavimento. Occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno sono presenti materiale edile vario e di vario genere e faldoni di documenti.

#### **PRATICHE EDILIZIE :**

**Pos 6779 e Pos 3643**

**Permesso di costruire n 24859/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B1-B2**

**domanda 163/07 prot 5343** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 32/2007** del 26.02.2007

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007

**Dia n 177/2010 prot 9143** del 24.02.2010

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

**Agibilità: domanda n 177/2010** del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

**certificato di agibilità n 154/2012** del 29.11.2012

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 7.200,00 (settemiladuecento/00).**

**LOTTO 34**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di mt. 3,15.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 529** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.7/B, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part.41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 529**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente del materiale edile vario ed un bicicletta da bambino.

#### **PRATICHE EDILIZIE :**

##### **Pos 6779 e Pos 3643**

**Permesso di costruire n 24859/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

##### **Richiesta per completamento edificio B1-B2**

**domanda 163/07 prot 5343** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 32/2007** del 26.02.2007

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007

**Dia n 177/2010 prot 9143** del 24.02.2010

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

**Agibilità: domanda n 177/2010** del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

**certificato di agibilità n 154/2012** del 29.11.2012

##### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla

sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 7.200,00 (settemiladuecento/00).**

### **LOTTO 35**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **terreno agricolo** a MACERATA via Trento snc, della superficie commerciale di **860** mq.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 12** (catasto fabbricati), categoria F/1, superficie 2955, consistenza 2955 mq., indirizzo catastale: via Trento snc, piano: T.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di terreno con giacitura in declivio in direzione sud-nord, della superficie di mq 2.955,00. Su tale area insistono due cabine Enel distinte dalle particelle 452 e 454.

Alla data del sopralluogo l'area si presenta incolta e in stato di abbandono, delimitata da una recinzione su via Trento e da una recinzione di cantiere su lato posteriore della palazzina adiacente.

L'area in oggetto ricade all'interno del perimetro di un Piano di Recupero, di cui l'ultima variante è stata adottata con delibera consiliare n 42 del 08/05/2007. La variante definiva il progetto della strada di Prg dell'originario PdR nel quale si prevedeva la realizzazione di una bretella di collegamento all'inizio della stessa via Trento con la sottostante strada di accesso al nuovo parcheggio P2.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra

vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);

**2** **Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 21.500,00 (ventunomilacinquecento/00).**

**LOTTO 36**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **edificio singolo con corte esclusiva** a MACERATA via Trento per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano s1-s2-t-1-2.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 102 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 186, classe 7, consistenza 186 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S1 - T. Unità immobiliare graffata con sub 5;
- **foglio 45 particella 102 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, cat. C/2, superficie 124, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: T;
- **foglio 45 particella 102 sub. 5** (catasto fabbricati), cat. C/2, indirizzo catastale: MACERATA;
- **foglio 45 particella 102 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: 1;
- **foglio 45 particella 102 sub. 7** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S1 - 1 - 2 ;
- **foglio 45 particella 102 sub. 8** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 85, consistenza 85 mq, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata , piano: S1;
- **foglio 45 particella 102 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, superficie 138, classe 6, consistenza 138 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S2;
- **foglio 45 particella 998 (catasto terreni)**, qualita/classe sem. arb., superficie 500, reddito



agrario 3,32 €, reddito dominicale 2,97 €, piano: T;

• **foglio 45 particella 451 sub. 353** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1075 mq, indirizzo catastale: via Trento snc, piano: T.

L'intero edificio sviluppato 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: edificio in c.a. sviluppato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati internamente allo stato grezzo e con tamponature perimetrali in muratura. L'immobile si presenta privo di finiture esterne ed interne, di alcune protezioni verso il vuoto, di infissi e di qualsiasi dotazione impiantistica.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato in quanto lo stesso è transennato e non presenta i presupposti per un accesso in sicurezza.

L'immobile nel suo complesso occupa una volumetria fuori terra di mc 2.300,00 ed una superficie sviluppata come di seguito:

- Pianta piano 2° seminterrato autorimessa di circa 16,50 ml x 20,20 ml;
- Pianta piano 1° seminterrato commerciale/deposito di circa 16,50 ml x 18,50 ml;
- Pianta terra commerciale con lastrico per una metratura di circa 18,50 ml x 16,50 ml;
- Pianta primo residenziale di circa 10,50 ml x 11,10 ml con lastrico;
- Pianta sottotetto soffitta di circa 10,50 ml x 11,10 ml.

E' pertinenza dell'immobile la corte esterna, lato nord, distinta alla part. 998, di superficie 500,00 mq circa e l'area urbana, lato est, distinta alla part. 451 sub 353 di circa mq 1.075,00.

L'area al sub 353, è confinante con l'edificio realizzato B1 e attualmente, a seguito delle opere di realizzazione della paratia di contenimento in c.a. lungo via Trento a monte delle edificazioni lato nord, si presenta ad una quota inferiore rispetto a quella stradale.

Le aree in oggetto ed il fabbricato ricadono all'interno del Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99 che nella sua versione iniziale prevedeva per l'ex edificio il mantenimento dello status quo.

Con le successive varianti, si modificava la previsione decidendo di demolire l'edificio esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

In pratica l'edificio D (ex UMI 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2), originariamente previsti distaccati di ml 5,00, vanno a costituire un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A.

Ad oggi il piano non è stato attuato nella sua interezza: risultano completati gli edifici B1-B2- B3-B4-B5, mentre l'edificio A non è stato realizzato. Il fabbricato precedente non è stato demolito e si presenta in stato di abbandono così come le aree verdi circostanti.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

#### Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli dei quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

**1** **ipoteca giudiziale** annotata, stipulata il 07/12/2015 a firma di Tribunale di Macerata ai

nn. 1773 di repertorio, iscritta il 11/01/2016 a MACERATA ai nn. 420/30, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24. **Annotazione n. 388** del 22/03/2018 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 295** del 26/02/2019 (Restrizione di beni) **Annotazione n. 308** del 28/02/2019 (Restrizione di beni);  
**2 Pignoramento immobiliare** del 15/12/2021 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 3232 di repertorio, trascritta il 04/01/2022 a MACERATA ai nn. 41/27.

#### **PRATICHE EDILIZIE:**

##### **Pratica edilizia pos 5270**

##### **concessione edilizia 5176/5270 del 09.11.1991 prot 28856/5270**

oggetto: ristrutturazione fabbricato in via Trento 65/71  
richiesta di autorizzazione per esecuzione dei lavori di cui alla concessione 5176/5270 prot.23480 del 10.12.1996 per opere di ristrutturazione di edificio a uso commerciale e uffici.  
concessione del 06.09.97  
inizio lavori del 02.03.98  
deposito genio civile del 09.05.98  
richiesta di proroga per fine lavori del 19.02.2001 prot 6194

##### **Piano di recupero**

##### **Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000**

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

##### **Pratica edilizia pos 6441**

##### **Concessione edilizia 399/02 prot 10842 del 10.04.2002**

oggetto: richiesta per realizzazione opere contenimento terreno  
autorizzazione del 25.05.2002  
concessione proroga per ultimazione lavori del 13.06.05  
variante n 328/09 all'autorizzazione edilizia 10842/02 e concessione proroga prat 399/02  
collaudo opere in c.A. del 26.06.09 prot 29171  
collaudo dia 328/09 del 10.07.09 pro 31449

##### **variante 2006 ai pdc 24589 6778 del 30.0.2004 e pdc n 32 6778 del 26.02.2007**

La variante al PR prevede la realizzazione di un unico edificio di dimensioni consistenti come terminale ovest. In pratica l'edificio D (ex \*\*\*-UMI n 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2 ) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fonderanno in un unico corpo di fabbrica, rimodellato secondo le nuove esigenze e identificato come NUOVO EDIFICIO A.

##### **Pratica edilizia pos 5270**

##### **Dia 736/07 prot 28633 del 23.07.07**

oggetto: demolizione edificio esistente e realizzazione opere di contenimento terreno. Demolizione dell'edificio esistente (ex \*\*\*) e realizzazione delle opere di contenimento del terreno lungo via Trento.

##### **Pratica edilizia pos 6777**

##### **pratica 944/2003 prot 24858 /2003**

oggetto: realizzazione edificio residenziale contraddistinto con la lettera A nell'ambito del pdr di iniziativa pubblica per la riqualificazione urbana dell'area di via Trento  
PdC n 24858/2003 del 30/01/2004

##### **pdc 1296/2013 prot 48178 del 16.10.2013**

oggetto: progetto edificio A nuova testata ovest (UMI n 2 + edificio ex UMI n 4)

## **Pratica edilizia pos 5270**

**pratica pdc 543/2015 prot 26390 del 22.05.2015**

oggetto: progetto edificio A nuova testata ovest

### **Piano di recupero**

**Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000**

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento, realizzato nell'ambito degli interventi di riqualificazione della zona ovest della città approvato con accordo di programma il 27/11/2000 (decreto n 43 del presidente della Provincia di Macerata) e ratificato dal CC con atto del 12/12/2000 n 66/b.

Il piano di recupero individua 4 unità minime di intervento: la UMI n 4 ricade nell'area proprietà \*\*\* per la quale si prevede il mantenimento dello status quo dell'edificio esistente.

#### **1 Variante**

Deliberazione consiliare n 36 del 28 aprile 2003 di adozione prima variante al Piano approvata con atto n 74 del 21 luglio 2003.

#### **2 Variante**

Deliberazione consiliare n 3 del 15 gennaio 2007 di adozione seconda variante al piano approvata con deliberazione consiliare n 42 del 08 maggio 2007.

Nella variante si modifica il perimetro delle UMI 2 dopo l'acquisto della proprietà \*\*\* (ubicata nella testata ovest della stecca delle edificazioni previste nel piano e individuata come unità minima di intervento n 4) da parte della \*\*\*.

In particolare si sopprime la UMI 4 , edificio D (proprietà \*\*\* ) per accorparla all'edificio A dell'unità UMI2 (proprietà \*\*\* ).

La UMI 4 , era individuata nell'attuale fabbricato esistente (edificio D mc 2300 ft.) al quale il piano aveva sovrapposto una ulteriore volumetria ( mc 4.450 ft).

Una volta rilevata la proprietà \*\*\* si decide di demolire l'esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

La variante presentata (variante al pr) prevede la realizzazione di un unico edificio come terminale ovest.

In pratica l'edificio D ( \*\*\* UMI 4 e l'edificio A ( terminale ovest dell'UMI n 2) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fondono in un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A .

Il nuovo edificio A si sviluppa su n 8 piani, dei quali n 3 seminterrati/interrati rispetto alla quota di via Trento e n 5 fuori terra come le altre costruzioni già realizzate (edifici B1-B2-B3-B4-B5) i tre piani sottostrada rappresentano la prosecuzione planimetrica di quanto realizzato in adiacenza, senza soluzione di continuità. La rampa elicoidale costituisce l'uscita di tutti i piani destinati ad autorimessa. Il primo piano e secondo seminterrato nella porzione Nord Ovest sono occupati da superfici residenziali, mentre e il terzo seminterrato tutto destinato ad autorimesse.

#### **ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** \_esclusione dall'obbligo di redazione

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22 novembre 2012, che prevede l'esclusione dall'obbligo di redazione dell'APE di box, cantine, autorimesse, parcheggi multipiano, depositi, strutture stagionali a protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè' privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 360.000,00 (trecentosessantamila/00).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Alessia Del Bianco** (338.8760187) del 5.07.2024 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

\*\*\*\*\*

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc. Il procuratore rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile.
- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- **LE OFFERTE SONO IRREVOCABILI**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se:
  - presentate oltre il termine sopra indicato
  - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza,
  - non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)) dovranno contenere:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica** – i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente 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;
  - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
  - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**

- del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
  - L'offerta, **sottoscritta da tutti i soggetti** a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
  - Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:
    - a) in forma cartacea o**
    - b) telematica**

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte **in bollo** devono contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità: assegno circolare** non trasferibile intestato a: "**Avv. Iacopini Francesco Proc. es. N. R.G. 2/2022**", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

#### **B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA**

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- 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 ed 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 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 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.
- Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.

- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione si consiglia di effettuare le operazioni per partecipare alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- 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 saranno 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 **in bollo** devono contenere quanto sopra indicato.
- Deve essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 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 (**€ 16,00**). Il mancato accredito sul c/c indicato è causa di nullità dell'offerta e ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo unitamente al costo dell'imposta di bollo.
- La copia della contabile del versamento deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c della procedura i cui dati sono di seguito riportati: Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. (in forma abbreviata CARIFERMO S.P.A.) intestato a "**Avv. Iacopini Francesco Proc. es. N. R.G. 2/2022**" **CODICE IBAN : IT19E0615013400CC0320122688**.
- **Per ricevere assistenza** l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

\*\*\*\*\*

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

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **11 FEBBRAIO 2025 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate cartaceamente sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti e riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Quelle presentate telematicamente sono aperte dal delegato attraverso il portale e mostrate agli offerenti presenti innanzi a lui.
- 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.

- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21. **Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso
- 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 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 ed orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- Per l'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà ai sensi degli **artt. 572 e 573 cpc**.
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a  $\frac{1}{4}$ , si fa luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.
- Anche in caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad 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. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno a sua cura riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti alle operazioni di vendita in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per lotto). La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra descritto.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare, con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione e con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato previo conferimento di apposito incarico e approvazione di preventivo di spesa con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione per modifiche normative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. cc)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario rate



scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano **potranno essere concessi mutui** ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento della pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

#### **VISITA DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il **CUSTODE GIUDIZIARIO** **Avv. Irene Macellari**, con studio in Civitanova Marche 62012 (MC), Via San marone n.9 - tel./fax 0733 781325; email: [avvirenemacellari@gmail.com](mailto:avvirenemacellari@gmail.com).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

*Macerata, li 6.12.2024*

***Avv. Francesco IACOPINI***