

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**2 ° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**(AVV. MICHELE CATALDI)**

§§§

Il sottoscritto Avv. Michele Cataldi, con studio in San Severino Marche (MC) V.le B. Eustachio n. 11 (tel. 0733 645739 – 0737 630208 - fax 0733 645739), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **n. 45/2021 R.G.E.** con ordinanza del 20/06/2024, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **07/05/2025 ore 16:00** come indicato nella descrizione di ciascun lotto, presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Michele Cataldi sito in San Severino M., Viale Eustachio n. 11 è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base stabiliti per ciascun lotto indicato;

che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (06/05/2025) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Michele Cataldi **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale *www.astetelematiche.it*.

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

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (06/05/2025) presso lo studio del sottoscritto delegato, in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

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

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "AVV. MICHELE CATALDI DELEGATO PROC. ES. 45/2021", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. Si precisa che la cauzione ed il fondo per le spese devono essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari non trasferibili emessi da istituto di credito (banca) e non saranno considerati validi assegni di qualsiasi tipo emessi da Posteitaliane, Bancoposta etc.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;

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

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

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (06/05/2025). L'offerta deve essere redatta mediante il MODULO web ministeriale "Offerta telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

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

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

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

**della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente n. 005/203149 aperto presso la **Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia S.c.** intestato a *TRIBUNALE DI MACERATA-ESPR.IMM. N.45/2021 R.G.*, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT85 J084 5669 1500 0000 0203 149** con causale: “*versamento cauzione e spese es. imm. 45/2021 Trib. Mc -lotto n. (specificare numero del lotto) – vendita del (specificare la data della vendita)*”.

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

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

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

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

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586/20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

L'apertura delle buste avverrà il giorno **07/05/2025** a partire alle ore 16,00 presso lo studio del sottoscritto delegato in San Severino Marche Viale B. Eustachio n. 11;

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in San Severino Marche V.le B. Eustachio n. 11; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla

dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;

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

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

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

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

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

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

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

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

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

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

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Michele Cataldi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI MACERATA-ESPR.IMM. N.45/2021 R.G., i cui dati sono di seguito riportati: IBAN: IT85 J084 5669 1500 0000 0203 149 con causale: "Saldo prezzo es. imm. 45/2021 Trib. Mc lotto n. (indicare numero del lotto)". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

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

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

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

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

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in San Severino Marche, V.le B. Eustachio n. 11 – tel. 0733-645739- fax 0733-645739 – Tel 0737-630208 – fax 0737-690366);

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

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

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

### **DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA**

**LOTTO N. 01): piena ed intera proprietà di appartamento sito a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di 136,90 mq.**

**Prezzo €. 63.663,75.**

**Rilancio minimo: €. 1.000,00.**

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 2,80.

**Identificazione catastale:**

foglio 123 particella 220 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 1°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)

Coerenze: Subalterno 5 della particella 220 del foglio 123 su più lati, subalterno 8 della particella 220 del foglio 123, salvo altri. L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. 252/1983, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione edilizia N. 285/98, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 21/10/1998 con il n. 285 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico (EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia culturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccola variazione interna tra cucina e soggiorno costituita da tramezzo in muratura; non è stata rintracciata in Comune l'agibilità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila tardiva per opere interne; Segnalazione certificata di agibilità. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica Cila tardiva (comprensiva di sanzione di € 1000): € 2.000,00. Redazione e presentazione pratica di agibilità (esclusi diritti di segreteria oggi non quantificabili): € 1.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccola variazione interna tra cucina e soggiorno costituita da tramezzo in muratura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Docfa di variazione.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica Docfa (comprensiva di diritti catastali pari a € 50): € 600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg

**CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

**ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816.

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787.

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300.

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710.

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277.

-pignoramento, trascritto il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116.

SI PRECISA CHE IN RAGIONE DELLA NATURA DEL BENE E/O DELLA SITUAZIONE GIURIDICA DELLA PARTE ESECUTATA E' POSSIBILE CHE IL TRASFERIMENTO SIA ASSOGGETTATO AD IVA NELL'ALiquOTA DEL 22%

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

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

*CUSTODE (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): Avv. Martina Manuale, Via Volturmo Snc, mail: avvocatomanuale@gmail.com- pec: avvmartinamanuale@puntopec.it - tel: 0733 288113, Fax: 0733 280622.*

**LOTTO N. 02) Piena ed intera proprietà di soffitta sita a CINGOLI Frazione Moscosi snc, della superficie commerciale di 163,00 mq.**

**Prezzo €. €. 40.537,50.**

**Rilancio minimo: €. 1.000,00.**

Trattasi di palazzina a quattro piani, dei quali 3 fuori terra ed uno seminterrato, con struttura portante in muratura, solai di piano e di copertura in latero cemento, manto di copertura in tegole.

Il bene oggetto di pignoramento è costituito, catastalmente da un appartamento, ma viene considerato una soffitta in quanto mancante di atti autorizzativi comunali e per carenze a livello igienico sanitario (altezze interne e superfici finestrate).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di varie da un min. di 1,27 mt ad un max di 2,97 mt.

**Identificazione catastale:**

foglio 123 particella 220 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi, piano: 2°, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 14/06/1989 in atti dal 28/04/1997 AMPL. - MOD. INT. (n. B37.1/1989)

Coerenze: Subalterno 5 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 7 particella 220 foglio 123, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione edilizia N. 252/1983, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Concessione edilizia N. 285/98, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 21/10/1998 con il n. 285 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico (EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali

panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

SI RAPPRESENTA CHE NON ESSENDO PRESENTE IN COMUNE DI CINGOLI UNA PRATICA AUTORIZZATIVA CON RELATIVO PROGETTO E PLANIMETRIE, SI ASSUME COME STATO AUTORIZZATIVO LA SCHEDA PLANIMETRICA CATASTALE DI PRIMO IMPIANTO CHE NON CORRISPONDE ALLA PLANIMETRIA CATASTALE AGLI ATTI N. B-37/89 DEL 14/06/1989. DIFATTI TALE SCHEDA PREVEDEVA AL POSTO DELL'APPARTAMENTO UNA SOFFITTA CHE SUCCESSIVAMENTE E' STATA VARIATA NELLA DESTINAZIONE SOLO CATASTALMENTE CON LA PLANIMETRIA SOPRA INDICATA DEL 1989 E NULLA E' STATO DEPOSITATO IN COMUNE A LIVELLO EDILIZIO/URBANISTICO (VALE A DIRE UN CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DEL BENE DA SOFFITTA AD ABITAZIONE). IN BASE A QUANTO SOPRA CITATO PERTANTO IL BENE E' DA CONSIDERARSI COME SOFFITTA E NON COME ABITAZIONE, NE CONSEGUENTE CHE CON LA PRATICA CATASTALE DOCFA OLTRE ALLA VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE SI DOVRA' PREVEDERE ANCHE IL CAMBIO DI DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A SOFFITTA, RIPRISTINANDO L'ORIGINARIA DESTINAZIONE. VISTE ANCHE LE CARENZE A LIVELLO IGIENICO-SANITARIO (ALTEZZE INTERNE E SUPERFICI FINESTRATE).

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-difformità opere interne costituita da diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria catastale in quanto presso il Comune di Cingoli non vi sono planimetria di progetto dell'immobile;

Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1)-pratica Cila tardiva per diversa distribuzione interna;

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica Cila tardiva (compresa sanzione di € 1000): €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg.

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-Diversa distribuzione interna; 2)-cambio di destinazione d'uso catastale da abitazione a soffitta (deposito)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Redazione e presentazione pratica Docfa (comprensiva di diritti catastali pari a € 50): €1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

#### **ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:



L'immobile risulta conforme.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710.
- pignoramento, trascritto il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116.

SI PRECISA CHE IN RAGIONE DELLA NATURA DEL BENE E/O DELLA SITUAZIONE GIURIDICA DELLA PARTE ESECUTATA E' POSSIBILE CHE IL TRASFERIMENTO SIA ASSOGGETTATO AD IVA NELL'ALIQUOTA DEL 22%

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

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

*CUSTODE (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): Avv. Martina Manuale, Via Volturmo Snc, mail: avvocatomanuale@gmail.com- pec: avvmartinamanuale@puntopec.it - tel: 0733 288113, Fax: 0733 280622.*

**LOTTO N. 03) Piena ed intera proprietà di opificio sito a CINGOLI Frazione Moscosi 11, della superficie commerciale di 783,00 mq.**

**Prezzo €. 166.200,00.**

**Rilancio minimo: €. 2.000,00.**

Trattasi di un locale officina posto ai piani terra e seminterrato di una costruzione con struttura in cemento armato e solai prefabbricati, con sovrastante abitazione di altra ditta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di 3,51 mt. piano terra, 3,06 mt. piano seminterrato.

**Identificazione catastale:**

foglio 123 particella 220 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.450,60 Euro, indirizzo catastale: Frazione Moscosi 11, piano: S1-T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,derivante da VARIAZIONE del 02/03/2010 Pratica n. MC0031533 in atti dal 02/03/2010 DIVISIONE (n. 4659.1/2010).

Coerenze: subalterno 10 particella 220 foglio 123 su più lati, subalterno 14 particella 220 foglio 123, salvo altri.

Il subalterno 12 deriva per variazione del 02/03/2010 protocollo n. MC0031533 del subalterno 9.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione edilizia N. 145/83, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 30/04/1984 con il n. 145 di protocollo. Agibilità N. 7/2008, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 18/02/2008 con il n. 7 di protocollo, agibilità del 18/02/2008 con il n. 7 di protocollo

Permesso di costruire N. 25/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 25/03/2010 con il n. 25 di protocollo

Permesso di costruire N. 89/2010, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 24/08/2010 con il n. 89 di protocollo

Permesso di costruire N. 81/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 30/05/2013 con il n. 81 di protocollo

Permesso di costruire N. 145/2013, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 04/11/2013 con il n. 145 di protocollo

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola di interesse paesistico (EP) - Art. 27. Norme tecniche di attuazione ed indici: Tali zone riguardano quelle parti del territorio agricolo dotate di requisiti paesistico-ambientali e/o storico documentari di particolare valore in relazione alla posizione emergente delle stesse (situazioni di crinale con relative visuali panoramiche) ed alla presenza di un paesaggio agrario con caratteristiche tradizionali integre sotto gli aspetti sia colturali che insediativi. In tali zone, ferma restando ogni prescrizione di cui alle Zone Agricole Normali (art. 26) sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle costruzioni esistenti di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 26. Per gli interventi relativi agli edifici ricadenti in tale zona, classificati dal censimento del patrimonio edilizio rurale come edifici di particolare valore architettonico e/o storico documentario, valgono le norme di cui al capo III, artt. nn. 75-76-77. Rimangono vigenti le prescrizioni di base permanenti impartite dal P.P.A.R. relative alle categorie costitutive del paesaggio. I progetti dovranno essere sottoposti al parere della Commissione Edilizia integrata ai sensi dell'art. 4 della L.R. 24/'84.

#### **CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1)-presenza di alcuni locali esterni adibiti a ripostigli e realizzati in legno con copertura in tegole non autorizzati, che attualmente **non sono sanabili** in quanto la volumetria disponibile è stata utilizzata; 2)-difformità interne al piano seminterrato costituite da diversa distribuzione interna Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) -i locali esterni dovranno essere rimossi con pratica edilizia 2) -Pratica edilizia Cila tardiva per sanare le difformità interne.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: pratica edilizia per la rimozione dei locali esterni compresi gli oneri per la rimozione stessa: €.10.000,00 pratica Cila tardiva (compresa sanzione di €. 1000): €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

#### **CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità interne al piano seminterrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica docfa di variazione catastale compresi diritti: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

#### **CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

#### **CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

#### **ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta conforme.

#### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA E A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO:**

- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 04/07/2002 a Macerata ai nn. 9022/1816.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 02/05/2008 a Macerata ai nn. 7383/1787.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 20/07/2012 a Macerata ai nn. 9656/1300.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/10/2013 a Macerata ai nn. 12795/1710.
- ipoteca volontaria attiva, iscritta il 22/02/2019 a Macerata ai nn. 2268/277.
- pignoramento, trascritta il 13/04/2021 a Macerata ai nn. 5304/4116.

SI PRECISA CHE IN RAGIONE DELLA NATURA DEL BENE E/O DELLA SITUAZIONE GIURIDICA DELLA PARTE ESECUTATA E' POSSIBILE CHE IL TRASFERIMENTO SIA ASSOGGETTATO AD IVA NELL'ALIQUOTA DEL 22%

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

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

*CUSTODE (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): Avv. Martina Manuale, Via Volturmo Snc, mail: avvocatomanuale@gmail.com- pec: avvmartinamanuale@puntopec.it - tel: 0733 288113, Fax: 0733 280622.*

San Severino Marche, li 29/01/2025

Il delegato alla vendita  
Avv. Michele Cataldi