

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(AVV. GIOVANNA DE BENEDITTIS)

Il sottoscritto Avv. Giovanna De Benedittis, con studio in Macerata, C.so Cavour 40 (tel. 335 5237018), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 132/17 R.G.E. e procedure riunite nn. 138/17 R.G.E. e 146/22 R.G.E. con ordinanza del 30/11/2023, 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 **14 maggio 2025 ore 11,00 e seguenti (si veda l'ora per ciascun lotto come indicata in calce al presente avviso)** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Giovanna De Benedittis sito in Macerata, C.so Cavour n. 40, è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base indicati in calce alla descrizione di ciascun lotto; che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (13/05/2025) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Giovanna De Benedittis **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale *www.spazioaste.it*.

**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 (13/05/2025) presso lo studio del sottoscritto delegato, in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

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

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

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (13/05/2025). 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.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

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

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

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

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 32 Z 06150 13400 CC0320120588**, intestato "AVV. GIOVANNA DE BENEDITTIS PROC. ESEC. N. 132/2017"; causale: "*versamento cauzione e spese es. imm. 132/17 Trib. Mc -lotto n. (specificare il numero del lotto) – vendita del (specificare la data della vendita)*".

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

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

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

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

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

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **14 maggio 2025** all'ora indicata per ciascun lotto, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata C.so Cavour n. 40;

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

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Corso Cavour 40; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "AVV. GIOVANNA DE BENEDITTIS", ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 32 Z 06150 13400 CC0320120588**, intestato "AVV. GIOVANNA DE BENEDITTIS PROC. ESEC. N. 132/2017"; – causale: "Saldo prezzo es. imm. 132/17 Trib. Mc lotto n. (indicare il numero del lotto)". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito

già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo; In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

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

Ai sensi dell'art. 41 del D. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova 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 Macerata Corso Cavour n. 40 (tel. 335 5237018);

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

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

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

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA CON INDICAZIONE DELL'ORARIO DELL'APERTURA DELLE BUSTE E DEL RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA (IN DATA 14 MAGGIO 2025)

-LOTTO N. 01) (ore 11,00)

Intera e piena proprietà di appartamento e box doppio siti in Recanati (MC) Viale Cesare Battisti n. 28, della superficie commerciale di mq 434,15 (l'appartamento) e 95,40 (il box).

L'immobile si affaccia su viale Cesare Battisti, verso est, in linea con le mura urbane del centro storico, in vicinanza della porta San Filippo, sebbene si tratti, per l'edificio principale, di un fabbricato realisticamente risalente agli anni 1960.

A) L'appartamento di civile abitazione è disposto su tre piani (piano terra, primo e secondo fuori terra), e accorpa l'edificio principale (particella 256/7) con accesso da viale Cesare Battisti, una

porzione del fabbricato a ovest (particella 255/27), una porzione del fabbricato a nord-ovest (particella 252/41) facente parte del palazzo Luciani Bambini.

L'accesso avviene dal lato est, viale Battisti, attraverso una scala interna, che conduce al primo piano (di altezza utile 2,25 metri) e al secondo piano (con altezze utili variabili tra 2,65 metri e 3,30 metri).

Gli ambienti al primo piano sono costituiti da un unico locale di circa 72,00 metri quadri. Gli ambienti al secondo piano sono suddivisi in una zona notte con tre camere per circa 126,00 metri quadri, una zona giorno per circa 87,70 metri quadri, altri locali e due edifici collegati per ulteriori 100,40 metri quadri.

Lo stato di manutenzione degli interni è buono, mentre lo stato di manutenzione dell'esterno del corpo principale (particella 256/7) richiederebbe interventi agli scuri e agli intonaci. Sono presenti diverse significative difformità a livello catastale e urbanistico.

B) Il box doppio oggetto di valutazione è posto al piano Terra;

Identificazione catastale:

-foglio 122, part.lla 256 sub 7 (catasto fabbricati), part.lla 255 sub 27 e part.lla 252 sub 41 (insieme graffate), categoria A/3, classe 4, consistenza 396 mq, rendita catastale 1.528,71 (appartamento);

-foglio 122, part.lla 256 sub. 10 (catasto fabbricati), part.lla 258 sub 3 (insieme graffate), categoria C/6, classe 5, consistenza 100 mq, rendita catastale 144,61;

CLASSE ENERGETICA: D

Stato di occupazione: allo stato l'immobile risulta occupato dal debitore (quindi da considerarsi libero), come da relazione di C.T.U. in atti.

Irregolarità catastali:

-Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un terrazzo di circa 17,50 metri quadri nella corte comune particella 258/3. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: demolizione del terrazzo e ripristino della corte: €17.500,00. In assenza di titolo per occupare lo spazio su cui è stata realizzata la costruzione, sarebbe necessario il ripristino dello stato di fatto e di diritto precedente.

Criticità: alta

-Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di un solaio (soppalco) al di sopra di una scala di altra proprietà, per ampliamento di uno dei locali della particella 255/41, per una superficie di circa 8,30 metri quadri. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: demolizione solaio e ripristino muro divisorio: €16.600,00. Ampliamento non sanabile, in quanto insistente su proprietà di terzi. la soluzione da adottare è la demolizione del solaio e il ripristino della parte di muro divisorio preesistente.

Criticità: alta

-Sono state rilevate le seguenti difformità: sopraelevazione del locale tecnico a servizio del garage (particella 256/10). il locale caldaia è stato sopraelevato a un'altezza di 4,10 metri, al di sotto del terrazzo abusivo costruito sulla particella 258/3. tale locale contiene caldaia, boiler, tubature principali dell'impianto idraulico e termico. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: ripristino delle superfici e volumetrie. modifica degli impianti idraulico e termico.: €28.000,00. Da valutare il fatto che, oltre al ripristino delle superfici e della cubature, si renderebbe necessario un intervento di rifacimento parziale degli impianti idraulico e termico

Criticità: alta

PREZZO BASE: € 301.050,00= (TRECENTOUNOMILACINQUANTA/00)

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

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

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

-LOTTO N. 02) (ore 11,10)

Quota di 3/5 (tre quinti) della piena proprietà di CANTINA di mq 151,30 sita in Recanati (MC), Viale Cesare Battisti snc

Cantina suddivisa in due locali, al piano Terra rispetto a viale Battisti e al piano Secondo sottoterra rispetto a vicolo Jacometti.

Tipici locali con volte a crociera di servizio di palazzo del centro storico.

Il locale principale, accessibile dalla corte comune di viale Battisti 28, sviluppa una superficie di circa 128,80 metri quadri, per un'altezza di 5,60 metri.

Il locale secondario, accessibile sia dalla corte che dal locale principale, sviluppa una superficie di circa 44,90 metri quadri, per un'altezza di 3,30 metri.

Entrambi i locali sono in precario stato di manutenzione, senza impianti tecnici, ad eccezione di alcuni punti luce fuori norma, con evidenti infiltrazioni di umidità e presenza di salnitro

Identificazione catastale:

-foglio 122, part.IIIa 255 sub 24 (catasto fabbricati), cat. C/2, classe 3, consistenza 142 mq, rendita catastale 176,01;

PREZZO BASE: € 20.425,00= (VENTIMILAQUATTROCENTOVENTICINQUE/00)

RILANCIO MINIMO: € 500,00= (CINQUECENTO/00=)

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

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

-LOTTO N. 03) (ore 11,20)

Quota di 1/5 (un quinto) della piena proprietà di APPARTAMENTO di mq 272 sito in Recanati (MC), P.zza Leopardi n. 7

L'unità immobiliare oggetto della procedura è costituita da un appartamento di 258 mq al secondo e ultimo piano di una palazzina in pieno centro storico, piazza Leopardi, di Recanati.

L'unità ha come pertinenza una cantina di 28 mq al piano terreno.

L'appartamento occupa l'intero secondo piano della palazzina, e ha accesso tramite una scala condominiale, senza ascensore.

L'attuale distribuzione degli ambienti è il risultato dell'accorpamento di due unità, con regolare concessioni edilizie del 1998, 2003, 2010. Dall'ingresso, si accede a un locale di ingresso, dal quale si accede a destra alla zona giorno (composta da cucina con terrazzo con esposizione sud-ovest, ampio soggiorno che occupa tutto il lato nord-est), di fronte al un vano centrale con balcone che affaccia su piazza Leopardi, a sinistra alla zona notte (composta da una stanza da letto a nord-ovest, una stanza da letto a sud-ovest, un bagno con antibagno tra le due stanze, un secondo bagno con locale lavanderia all'angolo sud-ovest). L'appartamento ha una altezza interna di circa 3,10 m.

L'appartamento è dotato di finiture di livello alto, con pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti, ad eccezione della cucina (con pavimentazione in cotto) e del bagno tra le due stanze da letto (con pavimentazione in ceramica).

Gli impianti tecnici (elettrico e termoidraulico) appaiono a norma dal sopralluogo, anche se non sono state fornite le relative certificazioni di conformità. Il riscaldamento è fornito da due caldaie a gas naturale, con corpi radianti verticali nei diversi ambienti.

La cantina si trova al piano terra, con accesso dal vano scale condominiale, attraverso un disimpegno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo fuori terra. Piano terra, scala Unica, ha un'altezza interna di 3,10

Identificazione catastale:

-foglio 122, part.IIIa 241 sub 10 (catasto fabbricati), cat. A/2, classe 1, consistenza 9,5 vani, rendita catastale 981,27;

CLASSE ENERGETICA: E

Stato di occupazione: immobile e quota gravati da diritto di abitazione in favore di terzi.

PREZZO BASE: € 9.792,00= (NOVEMILASETTECENTONOVANTADUE/00)

RILANCIO MINIMO: € 200,00= (DUECENTO/00=)

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

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-formalità che saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- ipoteca volontaria iscritta il 04/10/2013 al n. 1673 r.p. – 12595 R.G. (grava sui lotti 1 e 2);
- ipoteca volontaria iscritta il 04/10/2013 al n. 1674 r.p. – 12595 R.G. (grava sui lotti 1 e 2);
- ipoteca volontaria iscritta il 27/06/2016 al n. 1178 r.p. – 8162 R.G. (grava sul lotto 3);
- ipoteca volontaria iscritta il 27/06/2016 al n. 1179 r.p. – 8163 R.G. (grava sul lotto 3);
- ipoteca giudiziale iscritta il 04/08/2016 al n. 1507 r.p. – 10261 R.G. (grava su tutti i lotti);
- ipoteca giudiziale iscritta il 25/07/2017 al n. 1181 r.p. – 8561 R.G. (grava sui lotti 1 e 2);
- pignoramento trascritto il 20/09/2017 al n. 7818 r.p. – 10611 R.G. (grava sul lotto 3);
- pignoramento trascritto il 20/09/2017 al n. 7819 r.p. – 10612 R.G. (grava sui lotti 1 e 2);
- pignoramento trascritto il 20/09/2017 al n. 7821 r.p. – 10614 R.G. (grava sui lotti 1 e 2);
- pignoramento trascritto il 19/12/2022 al n. 14522 r.p. – 19843 R.G. (grava sul lotto 3);

-formalità che NON saranno oggetto di cancellazione con il decreto di trasferimento:

-domanda giudiziale (revoca atti soggetti a trascrizione) trascritta il 10/03/2017 al n. 1988 r.p. – 2866 R.G.;

CUSTODE: (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Dr.ssa Carla Picciola (telefono: 333/2551688; email carla.picciola@gmail.com)

Macerata, li 12 febbraio 2025

Il delegato alla vendita
Avv. Giovanna De Benedittis