

DELEGATO ALLE VENDITE  
Avvocato Maurizio Castellani  
C.so Matteotti n. 235/D – 62017 P. Recanati (MC)  
Telefono e fax 0717591539  
Pec: [avvmauriziocastellani@cnfpec.it](mailto:avvmauriziocastellani@cnfpec.it)

## TRIBUNALE DI MACERATA

### 2° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

**Giudice dell'esecuzione: dott. Andrea Enrico Polimeni – Delegato e custode:**  
**Avvocato Maurizio Castellani**

-----

Il sottoscritto Avv. Maurizio Castellani (codice fiscale CSTMRZ73M15H211R), con studio in C.so Matteotti n. 235/D a Porto Recanati (MC) pec: avvmauriziocastellani@cnfpec.it – tel. 0717591539

#### VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.09.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 156/2022 R.G.E.I. Tribunale di Macerata promosso da - omissis - e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L. 132/15 e successive modifiche,

Visti altresì i verbali attestanti le aste deserte del 04 febbraio 2026 per i due lotti relativi alla procedura indicata,

#### AVVISA

che il giorno **04 AGOSTO 2026 alle h. 11,00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avvocato Maurizio Castellani sito in Porto Recanati (MC), C.so Matteotti n. 235/D, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte per l'acquisto senza incanto dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti. La vendita senza incanto riguarderà gli immobili sotto descritti ed avrà luogo in n. 2 Lotti:

Il prezzo della vendita senza incanto per ciascun lotto viene così fissato:

**LOTTO N. 1 (F. 26, Part. 8, sub 24 e 11 - Castelraimondo)**

PREZZO BASE ASTA euro **119.348,00** (centodiciannovemilatrecentoquarantotto/00)

OFFERTA MINIMA euro **89.511,00** (ottantanovemilacinquecentoundici/00)

**LOTTO N. 2 (F. 24, Part. 779 sub 6 - Sefro)**

PREZZO BASE ASTA euro **45.213,00** (quarantacinquemiladuecentotredici/00)

OFFERTA MINIMA euro **33.910,00** (trentatremilanovecentodieci/00)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

GARA SINCRONA MISTA

A) Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avvocato Maurizio Castellani, in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.: [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

I soggetti interessati a presentare **l'offerta telematica**, devono procedere come descritto nella sezione "come partecipare", in particolare si dovranno dotare: di una **firma digitale** per sottoscrivere digitalmente l'offerta e una casella **PEC** per l'invio della stessa, compilare l'offerta di vendita telematica utilizzando il Modulo Web ministeriale accessibile tramite apposita funzione presente all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), secondo le indicazioni riportate all'interno del manuale utente redatto dal Ministero della Giustizia, verificandone il corretto inserimento. All'esito della compilazione, il sistema rilascerà la coppia di credenziali personali (username e password), necessarie per l'accesso all'area riservata. Tramite i vari step presenti sul modulo web occorre inserire i dati anagrafici e di contatto del presentatore e degli offerenti, oltre alle quote e titoli di partecipazione, nonché i dati relativi all'offerta ed alla cauzione versata. Occorre altresì caricare la documentazione da presentare in allegato all'offerta e sottoscrivere digitalmente

l'offerta integrale. Terminati tutti i passaggi richiesti in fase di redazione dell'offerta telematica, occorre attendere che il Portale rilasci il messaggio "*l'offerta è stata inserita correttamente*" e trasmetta all'indirizzo di posta elettronica ordinaria o alla PEC dell'offerente (in base alla scelta effettuata al momento della redazione dell'offerta) una mail contenente il link per il recupero del file denominato "**offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m**". Affinché l'offerta possa considerarsi presentata e sia validata tecnicamente, occorre aver cura di non arrecare alcun tipo di alterazione o modifica al file denominato "**offerta\_XXXXXXXXX.zip.p7m**" e trasmetterlo dalla PEC indicata in fase di redazione dell'offerta alla PEC del ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, unitamente alla ricevuta .xml di avvenuto pagamento del bollo digitale (salvo il caso di esenzione ai sensi del D.P.R. 447/2000). Tale pagamento va effettuato tramite il Portale dei Servizi Telematici - PST - <http://pst.giustizia.it> accedendo al servizio "**Pagamenti pagoPA**" presente nell'area pubblica del portale e, successivamente, cliccando su "**Bollo su documento**". L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. **Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo: [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**

B) Nel caso di offerte **presentate in forma tradizionale** gli interessati potranno procedere mediante deposito presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto). Le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere:

nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita e codice fiscale (quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un

codice di sicurezza sociale o un codice identificativo; in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization; in caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà munirsi del codice fiscale italiano da consegnare al delegato unitamente alla prova dei pagamenti del saldo prezzo). Andranno altresì indicati tutti gli ulteriori dati dell'offerente quali: la residenza, stato civile, nel caso in cui l'offerente sia coniugato in comunione dei beni o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni: copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale. Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (visura camerale a non più di tre mesi), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che effettua l'offerta per atto pubblico o scrittura privata autenticata e copia dei loro documenti d'identità; se l'offerta è presentata da avvocato, copia, anche per immagine, della procura speciale notarile rilasciata dal soggetto nel cui nome offre, oltre a copia del documento d'identità di entrambi. Se l'offerta è presentata da un procuratore legale "per persona da nominare", qualora questi fosse dichiarato aggiudicatario provvisorio, dovrà dichiarare al delegato entro 3 giorni dall'incanto, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato, in

mancanza, ex art. 583 cpc, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore. Oltre alla fotocopia di un documento di identità dell'offerente valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, recapito telefonico, mail o pec dell'offerente; i dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto per cui si presenta l'offerta, 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) e l'espressa dichiarazione, da parte dell'offerente, di conoscere lo stato dei beni e di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto. L'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene e ad essa, a pena di inammissibilità, andrà allegata la cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "TRIBUNALE MACERATA ESECUZIONE IMMOBILIARE 156/2022 R.G."

Nel caso di offerta telematica, il versamento della cauzione e dell'importo a titolo di spese dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva immobiliare **RGE 156/2022** aperto presso la **Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, IBAN: IT77U0876537380000000408778**. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato o la mancata visibilità dello stesso entro il termine stabilito, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere

la descrizione: “**versamento cauzione e spese proceduta E.I. 156/2022**”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l’offerta.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte saranno state ritenute valide. Gli offerenti che avranno formulato l’offerta in forma tradizionale dovranno partecipare comparando innanzi al professionista delegato presso C.so Matteotti n. 235/D a Porto Recanati (MC); le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l’offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato. In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell’offerta più alta.

C) Nel caso di offerte presentate in via telematica, l’interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni riportate nel portale sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l’offerta. Come sopra evidenziato all’offerta andrà allegata la contabile del bonifico relativo alla cauzione ed alle spese. 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.

D) Le offerte presentate sono irrevocabili. 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 da esso conservate in modo segreto.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

1) Gli offerenti che avranno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo, giorno ed ora della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

2) Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni riportate nella sezione "come partecipare" disponibile all'interno del portale stesso; 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 blackout 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.

3) 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, all'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 GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.

4) In caso di offerta unica 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. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

5) In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di **€ 3.000,00 per il lotto n. 1** e di **€ 1.000,00 per il lotto n. 2**). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il **tempo massimo di 2 (due) minuti**. 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.

6) La gara 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.

7) In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario, alle coordinate di provenienza, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.

8) **Entro 90 giorni** dall'aggiudicazione provvisoria o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 408778 acceso a nome "ESECUZIONE

IMMOBILIARE 156/2022 R.G.” presso la Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, filiale di Loreto (**IBAN: IT77U087653738000000408778** - causale: saldo prezzo es.imm. 156/2022”). In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata e l’aggiudicatario perderà la cauzione versata. L’aggiudicatario, contestualmente al saldo del prezzo, dovrà effettuare il versamento delle spese del trasferimento. La somma versata dopo l’aggiudicazione sarà prima imputata alle spese e poi al residuo del prezzo.

9) 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.

10) Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all’ordinanza di delega e alla CTU), sulla piattaforma [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno antecedente la vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell’Avvocato Maurizio Castellani in C.so Matteotti n. 235/D a Porto Recanati (MC).

**In caso di fondiario:** ai sensi dell’art. 41 comma 5 del D.Lgs. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l’aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell’aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l’aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà in ogni caso: i) procedere al versamento presso il professionista delegato del saldo; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell’art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme)

## DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Nel Comune di **CASTELRAIMONDO (MC) Via Monte Gemmo 13 e**

Nel Comune di **Sefro (MC) Via Contrada 57, frazione Sorti.**

**LOTTO 1:**

**A) Diritti di proprietà pari ad 1/1 di appartamento** al piano primo di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 129,14 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo n. 13. L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano primo ed è composta da: soggiorno, cucina, tre camere da letto, disimpegno, un bagno ed una lavanderia ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 24. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3). Identificazione catastale (come da perizia): foglio 26 particella 8 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: 1. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

**B) Diritti di proprietà pari ad 1/1 di garage** al piano terra di un fabbricato plurifamiliare con corte comune avente una superficie commerciale pari a 42,00 mq, situato nel Comune di Castelraimondo, Via Monte Gemmo 13. L'unità immobiliare si sviluppa al solo piano terra ed è composta da: garage ed un altro vano ed è distinta al N.C.E.U. del Comune di Castelraimondo al Foglio n. 26 particella 8 sub 11. L'unità immobiliare dispone di una corte esterna comune (sub 3). Identificazione catastale (come da perizia): foglio 26 particella 8 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 38,63 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Gemmo, piano: T. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

**LOTTO 1: Regolarità urbanistica, edilizia e catastale** (come da perizia dell'Ing. Marco Apolloni):

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE:** **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria del garage agli atti non è coerente né con quanto autorizzato né con quanto realizzato. Diversa distribuzione interna e dimensione-posizione della finestra del garage. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Docfa in variazione e diritti catastali : €.570,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare F. 26 Part. 8 Sub 11 (garage).

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e dimensione-posizione della finestra del garage. Lo stato dei luoghi non è coerente con quanto autorizzato (normativa di riferimento: DPR 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti e della distribuzione interna. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: SCIA in sanatoria con eventuali interventi privi di rilevanza in sanatoria e sanzioni: €3.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg Questa situazione è riferita solamente a unità immobiliare F. 26 Part. 8 Sub 11 (garage).

## **LOTTO 2:**

Diritti di **proprietà pari ad 1/1 di appartamento cielo-terra** al piano seminterrato, terra e primo di un fabbricato con corte esclusiva di circa 22 mq ed avente una superficie commerciale pari a 126,45 mq (compresa aree scoperte), situato nel Comune di Sefro (MC), frazione di Sorti in Via Contrada 57. L'unità immobiliare di civile abitazione si sviluppa su due livelli ed composta da un appartamento con zona giorno al piano terra e zona notte al piano primo ed è censita al N.C.E.U. del Comune di Sefro al Foglio n. 24 Particella 779 Sub 6. L'unità immobiliare dispone di due piccole corti esterne esclusive e di un locale al piano seminterrato, privo di collegamento diretto, destinato a magazzino. Identificazione catastale (come da

perizia): foglio 24 particella 779 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Via contrada Storti n.57, piano: S1-T-1. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni, con i relativi oneri connessi, così come risulta dai titoli di provenienza.

**LOTTO 2: Regolarità urbanistica, edilizia e catastale:** (come da perizia dell'Ing. Marco Apolloni):

**GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

**CONFORMITÀ CATASTALE:** **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria agli atti non è coerente ne lo stato dei luoghi né con quanto autorizzato. Diversa distribuzione interna e posizione delle bucaure degli infissi esterni. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Docfa in variazione e diritti catastali € 570,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la divisione interna e la posizione delle bucaure non è coerente con quanto autorizzato. Diversa distribuzione interna, diversa distribuzione delle bucaure sui prospetti. La modifica della posizione delle bucaure e della distribuzione interna, che in particolare ha comportato verosimilmente la demolizione di un muro portante al piano primo, configura un abuso di tipo strutturale (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti e della distribuzione interna con relativa sanatoria sismica previa verifica strutturale da parte di un professionista atta a valutare se trattasi di muro portante con conseguente valutazione della fattibilità degli interventi di tipo strutturale realizzati abusivamente

e la eventuale necessita di effettuare interventi di rinforzo strutturali o la messa in pristino dello stato autorizzato. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: • SCIA in sanatoria con relativa sanatoria sismica e sanzioni (escluso costo eventuali interventi di rinforzo o messa in pristino) € 8.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

#### **STATO OCCUPATIVO:**

**LOTTO 1:** occupato dai debitori.

**LOTTO 2:** libero.

#### AVVERTENZE

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta). 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente l'emissione del decreto di trasferimento non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano, nel presente avviso, le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, così come sopra riportate. Per le richieste di visita dell'immobile occorrerà far riferimento al sottoscritto delegato anche in qualità di custode: (avvocato Maurizio

Castellani, c.so Matteotti n. 235/D, 62017 Porto Recanati - mc), se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento d'identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quanto altro il Custode ritenga necessario per assicurarne l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visita simultanea o per gruppi di più interessati.

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

- telefono: 0586/20141
- email: [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it)

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

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

Il professionista delegato

Avvocato Maurizio Castellani