

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)**

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel. 0733.1580518; PEO: michelaforti@me.com; PEC: avvmichelaforti@puntopec.it),

vista l'ordinanza emessa il 16.04.2025 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Andrea Enrico Polimeni, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 32/2024 R.G.E.I.** promossa da BCC NPLS 2018-2 SRL., ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss. mm. e ii.,

COMUNICA

che il giorno **18 Settembre 2026 alle ore 10,00** presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giustizia 32/2015. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni, le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dall'**Ing. Simona Galiè** del 31.01.2025 che si richiama espressamente e che è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso;

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 19.988,42

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie su box doppio della superficie commerciale di **39,50** mq piano secondo seminterrato, facente parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" (l'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati - immobile costruito nel 2010), accessibile dalla corte comune. **Immobile occupato** (sino alla vendita) su autorizzazione del GE.

L'immobile in oggetto è posto al piano secondo seminterrato, in posizione centrale rispetto ai due fabbricati a schiera. Risulta attualmente composto da un'autorimessa, di altezza pari a 2,50 metri, ed un locale con altezza variabile, ricavato al di sotto della rampa di accesso alla sovrastante autorimessa condominiale, adibito a ripostiglio con annesso WC. Si accede all'autorimessa attraverso lo spazio comune di manovra e corsia garage che affaccia sulla corte comune ad Ovest del fabbricato. L'autorimessa è stata realizzata in difformità al titolo edilizio, la parete di separazione dal retrostante vano interrato e non accessibile, come da titolo edilizio approvato e come catastalmente riportato, non è stata realizzata ed il garage, allo stato attuale, ha una profondità di circa 11,95 metri. Sono presenti due ingressi all'autorimessa posti ai lati della rampa di accesso al livello superiore dell'autorimessa condominiale, sotto alla quale è stato ricavato il ripostiglio con annesso WC. Tali ambienti di servizio sono privi degli infissi interni ed esterni, salvo che per tamponature provvisorie. Gli ingressi all'autorimessa sono privi delle relative serrande in acciaio, al loro posto sono stati installati dei pannelli in legno

scorrevoli a carattere provvisorio e precario. L'immobile, fatta eccezione per gli infissi, si presenta in buono stato conservativo. Per quanto riguarda il garage; ripostiglio e WC risultano in condizioni discrete tenuto conto che i lavori di finitura non sono stati completati.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati, **foglio 58 particella 870 sub. 40, categoria C/6**, classe 4, consistenza 83 mq, rendita 102,88 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S2. Coerenze: a Nord, Est e Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest spazio comune di manovra e corsia garage. Catastalmente difforme dallo stato attuale.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. Le spese di seguito indicate sono state desunte dalla documentazione trasmessa all CTU in data 25/10/2024 dall'Amministratore di condominio. Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 64,87

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 256,78

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

_ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123, a favore di UNICREDIT SPA sede Roma (RM) - CF 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Palmieri - Via Spalato, 73 - Macerata), derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 57.624,29. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma (RM) - CF 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via P.M. Ricci n. 6 - Macerata), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Importo ipoteca: € 188.555,24. Importo capitale: € 94.277,62. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di COMUNE DI RECANATI sede Recanati (MC) - CF 00284570439, derivante da Ruolo. Importo ipoteca: € 43.093,70. Importo capitale: € 21.546,85. Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di

mutuo condizionato. Importo ipoteca: € 2.400.000,00. Importo capitale: € 1.200.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814. Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 - RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_pignoramento del 21/02/2024, a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL sede Conegliano (TV) - CF 04970410264 (Richiedente Avv. Andrea Andreani - Ancona), derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Grava sull'immobile per l'intera proprietà.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 - RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007 e successive varianti, per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle

148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo. Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire N. 183 del 14/10/2009 e successive varianti, per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo

Permesso di Costruire N. 28 del 11/03/2010, per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo.

Per il garage ubicato al piano primo seminterrato, Foglio 58 Part. 870 Sub. 40, è stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità in data 05/08/2010 prot. 28111. Con nota prot. 29749/2010 del 19/08/2010 il Comune di Recanati ha comunicato l'avvio del procedimento. Decorso il termine per il silenzio assenso, l'agibilità si considera rilasciata. Si osserva comunque che il Comando Vigili del Fuoco Macerata, con nota prot. 19906 del 12/12/2023, ha trasmesso all'Amministratore di condominio, al Sindaco del Comune di Recanati e p.c. al Prefetto ed all'ufficio SUAP comunale, diffida alla prosecuzione dell'esercizio delle attività soggette ai controlli di prevenzione incendi 75.1.A Autorimessa e 74.1.A Impianto produzione di calore, per carenza dei requisiti e presupposti per l'esercizio delle attività previsti dalla normativa di prevenzione incendi. Si considera pertanto decaduta l'agibilità per l'intera autorimessa condominiale oltre che per il singolo garage di cui al sub. 40.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA. L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che

interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli oneri relativi al Permesso di Costruire in sanatoria sono stati quantificati a seguito di confronto con gli uffici comunali, avvenuto nel mese di settembre 2024. Gli stessi sono soggetti ad aggiornamenti periodici, resta comunque a carico dell'acquirente verificarne il relativo importo aggiornato alla data di aggiudicazione, secondo regolamenti e normativa vigenti a tale data. Per l'immobile in oggetto, i costi a carico dell'acquirente relativi al rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI), ovvero alla presentazione della pratica SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A e 74.1.A, sono stati stimati in base alle tabelle millesimali ricevute dall'Amministratore di condominio. Sono fatte salve diverse ripartizioni della spesa che potranno essere deliberate in assemblea condominiale.

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ: ALTA. Sono state rilevate le seguenti difformità: Nell'ultimo titolo edilizio pertinente (Permesso di Costruire n. 28/2010) il garage ha dimensioni interne nette di 5,15 metri (profondità) x 10,28 metri (larghezza). Nel progetto approvato è inoltre presente un vano interrato, non accessibile, posto in aderenza al garage, separato attraverso una struttura muraria e con superficie ricompresa nelle strutture in cemento armato controterra del fabbricato soprastante. Allo stato attuale, il vano interrato non è stato realizzato ed il garage ha profondità pari a circa 11,95 metri, con aumento di volume in difformità al PdC n. 28/2010. Il Certificato di Prevenzione Incendi risulta non rinnovato per autorimessa condominiale. Si fa inoltre presente che in data 22/07/2010 è stata dichiarata la fine lavori ai fini del rilascio dell'agibilità, ma l'immobile risulta privo degli infissi interni (porta del ripostiglio e porta del WC) ed esterni (n. 2 serrande di ingresso e finestre locali sottorampa), si è accertata la presenza di elementi provvisori e precari in sostituzione di questi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia per Permesso di Costruire in sanatoria.

Completamento finiture (infissi interni ed esterni). Rinnovo del Certificato di Prevenzione Incendi (CPI) per autorimessa condominiale. Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- _Permesso di Costruire in sanatoria - sanzione : € 5.000,00
- _Predisposizione pratica PdC in sanatoria: € 1.800,00
- _Diritti di segreteria/bolli - PdC in sanatoria: € 112,00
- _Segnalazione Certificata per l'Agibilità: € 800,00
- _Diritti di segreteria SCA: € 50,00
- _Sanzione SCA: € 232,00
- _SCIA ai fini antincendio per attività 75.1.A - Quota parte: € 40,00
- _Fornitura e posta in opera infissi interni/esterni ai fini dell'agibilità: € 4.000,00

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Planimetria catastale conforme al progetto autorizzato ma non allo stato attuale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento a seguito di regolarizzazione difformità edilizie
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Accatastamento, inclusi diritti ed oneri: € 700,00

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 4

PREZZO BASE D'ASTA: € 698,60

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie s u cantina della superficie commerciale di 1,80 mq piano primo seminterrato, facente parte di una struttura residenziale plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" (l'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati - immobile costruito nel 2010), accessibile dalla corte comune. **Immobile libero**.

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Nord. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala ed ha quindi altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,15 metri nella parte più bassa. La larghezza media, misurata nella parte più alta, è pari a circa 1,03 metri. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune ed una porta metallica di ingresso che risulta priva di serratura. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati, foglio 58 particella 870 sub. 19, categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1. Coerenze: a Nord muro in calcestruzzo controterra, ad Est garage (sub. 22, altra proprietà), a Sud corridoio comune, ad Ovest scala comune esterna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. Le spese di seguito indicate sono state desunte dalla documentazione trasmessa all CTU in data 25/10/2024 dall'Amministratore di condominio. Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 12,27

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 41,64

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

_ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123, a favore di UNICREDIT SPA sede Roma (RM) - CF 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Palmieri - Via Spalato, 73 - Macerata), derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 57.624,29. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma (RM) - CF 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via P.M. Ricci n. 6 - Macerata), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Importo ipoteca: € 188.555,24. Importo capitale: € 94.277,62. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di COMUNE DI RECANATI sede Recanati (MC) - CF 00284570439, derivante da Ruolo. Importo ipoteca: € 43.093,70. Importo capitale: € 21.546,85. Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 - RG 19894, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Importo ipoteca: € 2.400.000,00. Importo capitale: € 1.200.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814. Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 - RG 14042, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale

la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 – RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_pignoramento del 21/02/2024, a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL sede Conegliano (TV) - CF 04970410264 (Richiedente Avv. Andrea Andreani - Ancona), derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Grava sull'immobile per l'intera proprietà.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 – RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007 e successive varianti, per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo. Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire N. 183 del 14/10/2009 e successive varianti, per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 -

permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo.

Permesso di Costruire N. 28 del 11/03/2010, per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo, **agibilità non ancora rilasciata**.

Per la cantina ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Nord, Foglio 58 Particella 870 Sub. 19, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità. L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

_Segnalazione Certificata per l'Agibilità: € 300,00

_Diritti di segreteria SCA: € 50,00

_Sanzione SCA: € 232,00

_Sostituzione serratura porta ai fini rilascio agibilità: € 100,00

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 5

PREZZO BASE D'ASTA: € 698,60

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in RECANATI Via Monte Vettore 3, quartiere Le Grazie s u cantina della superficie commerciale di 1,80 mq piano primo seminterrato, facente parte di una struttura residenziale

plurifamiliare denominata "Condominio Sibillini" (l'intero edificio sviluppa 4 piani, 2 piani fuori terra, 2 piani interrati - immobile costruito nel 2010), accessibile dalla corte comune. **Immobile libero.**

L'immobile in oggetto è posto al piano primo seminterrato, in corrispondenza della scala esterna posta lungo il confine Sud. Si tratta di una piccola cantina ricavata nel sottoscala ed ha quindi altezza variabile da 2,65 metri, in corrispondenza dell'ingresso e per circa metà lunghezza, a 1,15 metri nella parte più bassa. La larghezza media, misurata nella parte più alta, è pari a circa 1,03 metri. Si accede alla stessa direttamente dalla corte posta ad Ovest del fabbricato, attraverso il corridoio comune ed una porta metallica di ingresso che risulta priva di serratura. Il locale è sprovvisto di impianto di illuminazione e all'interno dello stesso risultano depositati dei materiali che, come da dichiarazione del debitore in sede di sopralluogo, derivano dalla costruzione del fabbricato.

Identificazione catastale: Catasto fabbricati, foglio 58 particella 870 sub. 32, categoria C/2, classe 5, consistenza 7 mq, rendita 11,93 Euro, indirizzo catastale: Via Monte Vettore n. 3, piano: S1. Coerenze: a Nord corridoio comune, ad Est garage (sub. 29, altra proprietà), a Sud muro in calcestruzzo controterra, ad Ovest scala comune esterna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il Condominio SIBILLINI risulta amministrato dall'IMMOBILIARE CAPORALINI SAS, con sede in Recanati. Le spese di seguito indicate sono state desunte dalla documentazione trasmessa all'CTU in data 25/10/2024 dall'Amministratore di condominio. Si precisa che il futuro aggiudicatario dovrà prendere contatti con l'Amministratore di condominio al fine di essere edotto circa l'importo delle spese condominiali aggiornate e scadute alla data di aggiudicazione.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 12,27

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 41,64

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

_ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123, a favore di UNICREDIT SPA sede Roma (RM) - CF 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Palmieri - Via Spalato, 73 - Macerata), derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 57.624,29. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale, stipulata il 13/02/2019 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma ai nn. 837/6319 di repertorio, iscritta il 14/02/2019 ai nn. RP 231 - RG 1943, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE sede di Roma (RM) - CF 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto Via P.M. Ricci n. 6 - Macerata), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo. Importo ipoteca: € 188.555,24. Importo capitale: € 94.277,62. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di COMUNE DI RECANATI sede Recanati (MC) - CF 00284570439, derivante da Ruolo. Importo ipoteca: € 43.093,70. Importo capitale: € 21.546,85. Grava

sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 30/11/2007 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 62003/13412 di repertorio, iscritta il 04/12/2007 ai nn. RP 5148 – RG 19894, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato. Importo ipoteca: € 2.400.000,00. Importo capitale: € 1.200.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particelle 148, 161 e 814. Annotata di erogazione a saldo il 29/09/2009 al RP 2955. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 446; il 27/04/2010 al RP 1228; il 20/05/2010 al RP 1440; il 14/06/2010 al RP 1659; il 16/12/2010 al RP 2874; il 09/04/2012 al RP 750. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 199 - RG 1638, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_ipoteca volontaria annotata, stipulata il 08/09/2009 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 64788/15018 di repertorio, iscritta il 15/09/2009 ai nn. RP 3097 – RG 14042, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: € 600.000,00. Importo capitale: € 300.000,00. La formalità è riferita solamente a Foglio 58 Particella 870. Annotata di restrizione di beni il 03/02/2010 al RP 447; il 27/04/2010 al RP 1229; il 20/05/2010 al RP 1441; il 14/06/2010 al RP 1660; il 16/12/2010 al RP 2875; il 09/04/2012 al RP 749. Formalità successiva (nella quale la nota è formalità di riferimento): iscrizione del 01/02/2012, RP 200 – RG 1639, concessione a garanzia di mutuo fondiario (riferita agli immobili di cui al Lotto 6).

_pignoramento del 21/02/2024, a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL sede Conegliano (TV) - CF 04970410264 (Richiedente Avv. Andrea Andreani - Ancona), derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Grava sull'immobile per l'intera proprietà.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è stato realizzato a seguito di approvazione, con Delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 30/11/2006, di un Piano di Recupero ad iniziativa privata presentato dai proprietari degli immobili contraddistinti al Catasto al Foglio n. 58, Particelle nn. 148, 161 e 814 come sopra identificati. L'attuazione di tale Piano di Recupero è stata disposta secondo convenzione sottoscritta tra i privati ed il Comune di Recanati in data 01/02/2007 Rep. 2680, pubblico ufficiale Dott.ssa BECCI GIANNA, Segretario Generale del Comune di Recanati, trascritta il 03/03/2007 RP 2352 e 2353 – RG 3745 e 3746. E' stato inoltre costituito un vincolo di destinazione d'uso secondo il quale i proprietari dei suddetti immobili sono stati vincolati ad attuare il piano di recupero per gli immobili in oggetto e ad eseguire a totale loro carico gli interventi privati ivi previsti. Tutte le aree ivi comprese le pertinenze private e

condominiali, edifici ed impianti rimangono vincolati alle destinazioni e modalità di utilizzazione indicate nel Piano di Recupero e nei conseguenti provvedimenti autorizzativi con l'obbligo di trascrizione dei relativi vincoli e servitù alla Conservatoria dei RR.II. di Macerata.

PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. 134 del 09/07/2007 e successive varianti, per lavori di Costruzione ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - Immobile distinto al catasto al Foglio 58 Particelle 148-161-814, presentata il 01/06/2007 con il n. prot. 2007/19361 di protocollo, rilasciata il 09/07/2007 con il n. 2007/134 P.E. n. 2007/330 di protocollo. Titolo edilizio rilasciato visto l'atto d'obbligo relativo al vincolo dell'area del fabbricato con destinazione di zona diversa da quella di completamento, per una distanza di ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, stipulato dal Notaio MORBIDELLI ROBERTO in data 26/06/2007. Prima dell'inizio lavori doveva essere presentato il nulla osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ed il progetto di installazione di pannelli fotovoltaici per ciascuna unità abitativa di potenza non inferiore a 0,2 kW (L. 27/12/2006 n. 296 art. 1 comma 350). Nulla osta Vigili del Fuoco rilasciato, con prescrizioni, il 17/08/2007 prot. 15806. Pratica n. 30727 - attività 92 del DM 16/02/1982. Nulla osta apertura passo carrabile lungo la strada provinciale MONTEFANO - RECANATI (Cat. 2°) al Km. 8+230 (Art. 26 D.L. 285/1992) rilasciato dalla Provincia di Macerata il 05/06/2006 n. 34220/236. Deposito strutturale all'ex Genio Civile - Provincia di Macerata con Pratica n. 44/2510 prot. 58941 del 06/09/2007 e successiva variante.

Permesso di Costruire N. 183 del 14/10/2009 e successive varianti, per lavori di Variante alla costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area - variante domanda 2007/330 - permesso di costruire 134 del 09/07/2007, presentata il 14/07/2009 con il n. 2009/22949 di protocollo, rilasciata il 14/10/2009 con il n. 2009/183 di protocollo.

Permesso di Costruire N. 28 del 11/03/2010, per lavori di Variante permesso di costruire 183 del 14/10/2009 - Costruzione e ampliamento fabbricato di civile abitazione plurifamiliare e recinzione area, presentata il 14/12/2009 con il n. 2009/41024 di protocollo, rilasciata il 11/03/2010 con il n. 2010/183 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata.**

Per la cantina ricavata nel sottoscala del passaggio comune lato Sud, Foglio 58 Particella 870 Sub. 32, non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento B2.4 e, per la corte ad Ovest, in zona a verde privato VP . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - Zone Residenziali di Completamento (B) delle NTA e Art. 44 - Verde privato - "VP" delle NTA . L'immobile ricade nel perimetro di tutela di edifici e manufatti storici (art. 40 del P.P.A.R.) che

interessa il Convento dei Padri Passionisti e la Chiesa di Santa Maria della Pietà in quanto immobili vincolati (art. 10 D.Lgs. n. 42 del 22/01/2004).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Non risulta agli atti che sia stata presentata domanda per il rilascio del certificato di agibilità. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Segnalazione Certificata per l'Agibilità. L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

_Segnalazione Certificata per l'Agibilità: € 300,00

_Diritti di segreteria SCA: € 50,00

_Sanzione SCA: € 232,00

_Sostituzione serratura porta ai fini rilascio agibilità: € 100,00

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

LOTTO N. 6

PREZZO BASE D'ASTA: € 130.287,94

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in **RECANATI Via Gambelli Fenili**, Frazione Fontenoce su **terreno residenziale** della superficie commerciale di **4.460,00** mq.

Gli immobili in oggetto sono ubicati in località Fontenoce del Comune di Recanati, a circa 5 km dal centro storico, in una zona residenziale di espansione raggiungibile dalla strada provinciale SP77 attraverso Via Gambelli Fenili, e sono ricompresi in un piano di lottizzazione approvato ed in corso denominato "P.d.L. 1-2 Fontenoce". Nello specifico i terreni di proprietà dell'esecutato costituiscono parte del "Comparto 2" di tale piano attuativo e si estendono per una superficie complessiva di 4.460 mq così suddivisa: lotti edificabili per 2.420 mq, verde privato di uso pubblico - condominiale per 968 mq, parcheggio privato di uso pubblico - condominiale per 229 mq, strade - marciapiedi per 843 mq. La massima cubatura realizzabile nei due lotti edificabili è pari a 1.784 mc per ciascun lotto.

L'altezza massima dei fabbricati è pari a 9,5 m e sono ammessi n. 3 piani fuori terra. Come da relazione tecnica di progetto, le opere di urbanizzazione primaria comprendono la realizzazione delle strade e dei parcheggi, l'illuminazione pubblica, la rete fognaria, le reti per la distribuzione dell'acqua e del metano e le canalizzazioni per la rete elettrica e telefonica. I lotti edificabili avranno accesso a Sud, sul fronte della lottizzazione, da Via Gambelli Fenili ed è prevista la realizzazione di parcheggi con accesso diretto dalla strada comunale. In sede di primo accesso del Custode congiuntamente alla scrivente CTU, i terreni risultavano per la maggior parte coltivati ed in buono stato di manutenzione, fatta eccezione per una parte marginale incolta, ubicata ad Ovest,

prospiciente la strada comunale e a confine con il "Comparto 1" della stessa lottizzazione. In tale parte risulta collocata una cabina in lamiera metallica della rete gas-metano. Lungo il confine ad Ovest con il "Comparto 1" è presente una recinzione in rete metallica plastificata e paletti in ferro.

Il terreno presenta una forma irregolare, un'orografia pressochè pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: parte seminato a erba medica (secondo sfalcio alla data del sopralluogo), parte seminato a grano (trebbiato alla data del sopralluogo) e parte incolto: due filari di vite interessano le Particelle 367, 368 e 372.

Identificazione catastale: Catasto terreni

_foglio 113 particella 365, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 150, reddito agrario 1,08 €, reddito dominicale 0,89 € derivante da Foglio 13 Particella 355. Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà terzi), ad Est con Particella 366 (stessa proprietà), a Sud con Particella 370 (stessa proprietà), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (proprietà terzi). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 366, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 320, reddito agrario 2,31 €, reddito dominicale 1,90 €, derivante da Foglio 113 Particella 355. Coerenze: a Nord con Particella 316 (altra proprietà), ad Est con Particella 367 (stessa proprietà), a Sud con Particella 371 (stessa proprietà), ad Ovest con Particella 365 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 367, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 332, reddito agrario 2,40 €, reddito dominicale 1,97 €, derivante da Foglio 113 Particella 355. Coerenze: a Nord con Particella 316 (proprietà di terzi) e Particelle 368, 369 (stessa proprietà), ad Est con Particelle 368, 372 (stessa proprietà), a Sud con Particella 372 (stessa proprietà), ad Ovest con Particella 366 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 368, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 1224, reddito agrario 8,85 €, reddito dominicale 7,27 €, derivante da Foglio 113 Particella 355. Coerenze: a Nord con Particella 317 (altra proprietà) e Particella 388 (altra proprietà), ad Est con Particella 369 (stessa proprietà), a Sud e ad Ovest con Particella 367 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 369, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 1160, reddito agrario 8,39 €, reddito dominicale 6,89 €, derivante da Foglio 113 Particella 355. Coerenze: a Nord con Particella 388 (altra proprietà) e Particella 389 (altra proprietà), ad Est con Particella 328 (altra proprietà), a Sud con Particelle 367, 373 (stessa proprietà), ad Ovest con Particella 368 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 370, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 115, reddito agrario 0,83 €, reddito dominicale 0,68 €, derivante da Foglio 113 Particella 356. Coerenze: a Nord con Particella 365 (stessa proprietà), ad Est con Particella 371 (stessa proprietà), a Sud con Particella 331 (altra proprietà), ad Ovest fosso a confine con Particella 401 (altra proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 371, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 215, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 1,28 €, derivante da Foglio 113 Particella 356. Coerenze: a Nord con Particella 366 (stessa proprietà),

ad Est con Particella 372 (stessa proprietà), a Sud con Particella 332 (altra proprietà), ad Ovest con Particella 370 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 372, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 908, reddito agrario 6,57 €, reddito dominicale 5,39 €, derivante da Foglio 113 Particella 356. Coerenze: a Nord con Particelle 367, 373 (stessa proprietà), ad Est con Particella 335 (altra proprietà), a Sud con Particelle 330, 333, 334 (altra proprietà), ad Ovest con Particella 371 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

_foglio 113 particella 373, qualità/classe Seminativo di classe 1, superficie 36, reddito agrario 0,26 €, reddito dominicale 0,21 €, derivante da Foglio 113 Particella 356. Coerenze: a Nord-Ovest con Particella 369 (stessa proprietà), ad Est con Particella 329 (altra proprietà), a Sud con Particella 335 (altra proprietà) e Particella 372 (stessa proprietà). Superficie catastale espressa in mq.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'area in oggetto non è soggetta al vincolo per la tutela dei beni culturali e ambientali di cui alla parte terza del D.Lgs. n. 42/2004, beni paesaggistici, nè risulta soggetta all'ambito di tutela di edifici e manufatti storici - di cui all'art. 40 del P.P.A.R. Si rinvia comunque al Certificato di Destinazione Urbanistica n. 103 del 12/11/2024 (prot. 47230/2024), allegato alla relazione peritale, per quanto non specificato.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

_ipoteca giudiziale attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 797/2013 di repertorio, iscritta il 21/08/2013 ai nn. RP 1414 - RG 11123, a favore di UNICREDIT SPA sede Roma (RM) - CF 00348170101 (Domicilio ipotecario eletto c/o Avv. Palmieri - Via Spalato, 73 - Macerata), derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: € 70.000,00. Importo capitale: € 57.624,29. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca legale attiva, stipulata il 27/10/2023 a firma di ABACO SPA sede Padova (PD) ai nn. 180/2023 di repertorio, iscritta il 15/11/2023 ai nn. RP 1707 - RG 16592, a favore di COMUNE DI RECANATI sede Recanati (MC) - CF 00284570439, derivante da Ruolo. Importo ipoteca: € 43.093,70. Importo capitale: € 21.546,85. Grava sull'immobile per la piena proprietà. Iscrizione ipotecaria ad opera di ABACO SPA in qualità di affidataria del servizio di riscossione coattiva per il Comune di Recanati (MC).

_ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68282/17201 di repertorio, iscritta il 31/01/2012 ai nn. RP 187 - RG 1582, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito. Importo ipoteca: € 200.000,00. Importo capitale: € 100.000,00. Grava sull'immobile per la piena proprietà.

_ipoteca volontaria attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68284/17203 di repertorio, iscritta il 01/02/2012 ai nn. RP 199 - RG 1638, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo

fondario. Importo ipoteca: € 100.000,00. Durata ipoteca: 12 anni. La formalità è riferita solamente a Foglio 113 Particelle da 365 a 373. Presentata in aggiunta e ad integrazione della formalità iscritta il 04/12/2007 al RP 5148 (si rimanda alla formalità di riferimento specificata per i Lotti 1-2-3-4-5 della presente relazione).

_ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/01/2012 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO sede a Recanati (MC) ai nn. 68284/17203 di repertorio, iscritta il 01/02/2012 ai nn. RP 200 - RG 1639, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO - SOCIETA' COOPERATIVA sede Recanati (MC) - CF 01176450433 (Domicilio ipotecario eletto Piazza Leopardi n. 21 - Recanati), derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondario. Importo ipoteca: € 100.000,00. Durata ipoteca: 11 anni. La formalità è riferita solamente a Foglio 113 Particelle da 365 a 373. Presentata in aggiunta e ad integrazione della formalità iscritta il 15/09/2009 al RP 3097 (si rimanda alla formalità di riferimento specificata per i Lotti 1-2-3-4-5 della presente relazione).

_ **pignoramento** del 21/02/2024, a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 339 di repertorio, trascritta il 12/03/2024 ai nn. RP 2804 - RG 3627, a favore di BCC NPLS 2018-2 SRL sede Conegliano (TV) - CF 04970410264 (Richiedente Avv. Andrea Andreani - Ancona), derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili. Grava sull'immobile per l'intera proprietà.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Con Delibera di Consiglio Comunale n. 67 del 30/11/2006 è stato approvato in via definitiva il Piano di Lottizzazione Residenziale Fontenoce - Comparto 2, composto da n. 23 elaborati di progetto. Nell'elaborato n. 19 "Computo metrico estimativo" sono stimate le spese relative alle opere di urbanizzazione come di seguito specificato: 1- Spese per opere di urbanizzazione Comparto 2: € 95.293,50; 2- Spese comuni ai due Comparti - quota parte: € 47.487,23; Costi totali a carico della esecutata: € **142.780,73**. Tale stima è stata redatta dal progettista in data 20/03/2006, anche sulla base del Prezzario regionale 2005 per lavori pubblici, e dovrà necessariamente essere aggiornata, da parte di professionista incaricato dall'acquirente, ai costi delle opere alla data dell'aggiudicazione del lotto in oggetto, per successiva approvazione. La citata delibera approvava anche lo schema di convenzione urbanistica per l'attuazione di detto Piano, regolante i rapporti tra il Comune di Recanati ed i privati ai fini degli interventi edilizi e del rispetto degli standard urbanistici. Impegni ed obblighi del lottizzante sono individuati all'art. 2 dello schema di convenzione, al quale si rimanda. Con successiva Determinazione del Dirigente dell'Area tecnica programmazione gestione territorio n. 23 del 23/01/2007, è stata approvata la determinazione degli oneri di "monetizzazione" di cui al Piano di Lottizzazione in oggetto. I convenzionati, i loro successori ed aventi causa, avrebbero dovuto corrispondere direttamente al Comune di Recanati gli oneri relativi alla "monetizzazione" del costo di acquisizione delle aree da destinare a standard di cessione dei parcheggi pubblici e del verde pubblico attrezzato pari a complessivi € **49.563,04**, in rate successive a partire dal permesso di costruire secondo le modalità stabilite con D.C.C. n. 220/1981. A seguito di accesso agli atti della scrivente CTU è stato rilevato come detta convenzione non sia stata mai sottoscritta, resta quindi in capo all'acquirente richiedere al Comune di Recanati l'attualizzazione di detti oneri, alla data dell'aggiudicazione,

ai fini della stipula della citata convenzione. Ai sensi dell'art. 2 della convenzione, il lottizzante è obbligato alla realizzazione a propria cura e spese, previo permesso di costruire, delle opere di urbanizzazione primaria indicate negli elaborati di progetto approvati, ciò a totale scomputo della quota di contributo prevista all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., ed alla cessione senza corrispettivo al Comune di Recanati di dette opere secondo quanto disposto nella convenzione stessa.

PRATICHE EDILIZIE: nessuna informazione aggiuntiva.

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 09/04/2014 in accoglimento prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014. Con D.C.C. n. 12 del 22/05/2020 è stata approvata una variante delle NTA del PRG ai sensi dell'art. 15 c. 5 della L.R. 34/1992, l'immobile ricade in zona Piano Attuativo in corso - P.d.L. 1-2 Fontenoce - art. 5 NTA. Norme tecniche di attuazione ed indici: Aree già sottoposte a specifici modi di attuazione - lotti a destinazione residenziale - art. 9bis NTA; Vincolo di Verde Privato - art. 44 NTA; Zone per attrezzature Pubbliche di Interesse Generale (F) - FP (parcheggi) - art. 36 NTA. Per quanto non specificato si rinvia all'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica n. 103 del 12/11/2024 (prot. 47230/2024) rilasciato dal Comune di Recanati. Si specifica che il Comparto 2 del P.d.L. Fontenoce comprende, oltre i terreni di cui al presente Lotto, anche il terreno di altra proprietà individuato catastalmente al Foglio 113 Particella 328.

CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Detti beni, sopra analiticamente descritti, vengono posti in vendita ai seguenti **prezzi base d'asta:**

lotto n. 3 € 19.988,42; **lotto n. 4** € 698,60; **lotto n. 5** € 698,60; **lotto n. 6** € 130.287,94

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, tranne il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c..

Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc. Il procuratore legale, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 cpc).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato.

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

Le offerte (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com), **in bollo**, dovranno contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, con fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- In caso di partecipazione di **cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:

- del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, esso verrà trasferito in quote uguali.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “*esecuzione immobiliare n. 32/2024*”, di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.**

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

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica.**

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”** accessibile tramite apposita funzione “*INVIA OFFERTA*” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di “*posta elettronica certificata per la vendita telematica*” oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*” è disponibile il “*Manuale utente*” per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono 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 d'asta.

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

Nell'offerta, in bollo, devono essere indicati:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
- In caso di partecipazione di **cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea**, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un

termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. 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 sul conto indicato entro la data di presentazione dell'offerta è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.

La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza SpA intestato a "*esecuzione immobiliare n. 32/2024 Custode avv. Michela Forti*"; CODICE IBAN: IT16U0344068870000000273700.

Una volta trasmessa la busta digitale, 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.

LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net o contattare il **call-center al n. 848 780013** 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 **18 Settembre 2026 alle ore 10,00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato

per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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

Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Cluentina 93.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

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

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati 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'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si fa luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

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

Inoltre qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni

l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti davanti a sé. La gara si svolgerà con modalità sincrona mista e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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

Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico bancario sul conto sopra individuato.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

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

La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni

offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata, vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

_La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

_Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la loro cancellazione verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione.

_Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

_L'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

_La proprietà del bene e i conseguenti oneri sono a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

_In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Strada Cluentina 93.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D.Lgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto delegato; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet www.tribunale-macerata.giustizia.it, www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO: Avv. Michela Forti, con studio in 62100 Macerata, Strada Cluentina, 93; PEO: michelaforti@me.com – PEC: avvmichelaforti@puntopec.it – Tel. 0733.1580518

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo modalità e tempi di cui all'art. 560 c.p.c.
Macerata, li 28.05.2026

Il Delegato Avv. Michela Forti