

**Avv. Francesco IACOPINI**  
Via Mario Batà n.21 – 62100 Macerata  
tel./fax 0733.522223  
avvfrancescoiacopini@cnfpec.it

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

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

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata in data 9.10.2024 e poi in data 16.04.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata nella procedura esecutiva immobiliare **n. 2/2022 R.G.E.I.** promossa da JUNO 1 srl con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha Delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

**COMUNICA**

che il giorno **8 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Alessia Del Bianco** del 5.07.2024 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso:

**LOTTO 1**

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

Identificazione catastale:

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

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

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

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

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

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

**Appartamento** - Trattasi di appartamento in corso di costruzione, costituito dai sub 20 e 88, situato al piano terra del fabbricato. Vi si accede dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato esternamente effetto legno. L'appartamento sviluppa circa 102.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico.

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

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

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 787,80 per preventivo annuale 2026 ed euro 779,58 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

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

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

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

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 158.464,50 (centocinquantottoquattrocentosessantaquattro/50).**

## **LOTTO 2**

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

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

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

L'appartamento sviluppa circa 77.00 mq lordi di superficie e risulta allo stato grezzo: è stata constatata la presenza della porta d'ingresso, degli infissi esterni, dei pannelli sagomati per la posa dell'impianto radiante a pavimento, delle canaline e scatole per la realizzazione l'impianto elettrico, della vasca da bagno e delle tubazioni per l'impianto idrico. Nell'appartamento, come accertato in sede di sopralluogo, risultano da completare l'impianto termico, l'impianto elettrico, i massetti, la posa in opera di pavimenti e rivestimenti, la realizzazione dei divisori interni e il montaggio dei sanitari. A servizio dell'appartamento è presente un lastrico di circa 172 mq.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 670,45 per preventivo annuale 2026 ed euro 663,45 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

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

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

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 107.385,00 (centosetteemilatrecentottantacinque/00).**

## LOTTO 8

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

Identificazione catastale:

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

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

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

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

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

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

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

accesso da via dei Velini (attuale supermercato).

Garage

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

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 249,76 per preventivo annuale 2026 ed euro 285,38 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

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

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 18.900,00 (diciottomilanovecento/00).**

## LOTTO 12

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

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

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

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

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

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

Garage.

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

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 160,43 per preventivo annuale 2026 ed euro 183,72 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

in variante, SCIA 49920 in variante, SCIA 22737, SCIA 27771 e SCIA 23601 variante e completamento.

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 21.825,00 (ventunomilaottocentoventicinque/00).**

#### LOTTO 14

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

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

Identificazione catastale:

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

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato

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

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

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

**Posto auto coperto**

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

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 58,78 per preventivo annuale 2026 ed euro 67,59 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 1.500.000,00. Importo capitale: 1.051.702,24.

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

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

**Pratiche edilizie e situazione urbanistica:**

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

protezione degli impianti sportivi e altri edifici equiparabili in cui non è necessario garantire un comfort abitativo. Sono altresì esclusi gli immobili venduti "al rustico", cioè privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici.

**PREZZO BASE D'ASTA : € 10.050,00 (diecimilacinquanta/00).**

#### LOTTO 16

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

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

**Identificazione catastale:**

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

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

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

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

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

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

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 662,78 per preventivo annuale 2026 ed euro 655,38 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

**PRATICA EDILIZIA pos 7376**

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 153.843,75 (centocinquantatremilaottocentoquarantatre/75).**

## LOTTO 17

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

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

### Identificazione catastale:

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

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

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

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

### Garage

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

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025.

Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 84,75 per preventivo annuale 2026 ed euro 97,91 per consuntivo al 31.07.2025.

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

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

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

Pratiche edilizie e situazione urbanistica:

### PRATICA EDILIZIA pos 7376

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

Oggetto: richiesta demolizione edificio esistente

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

**Integrazione alla variante** prot 53563 del 18.11.2011

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

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

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

integrazioni prot 52089 del 14.12.2012

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

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

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

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

Deposito al Genio Civile prat 23/4185 del 03.07.2013

relazione a struttura ultimata del 23.09.2013

collaudo del 25.09.2013

deposito al genio civile variante prat 23/4185 del 02.10.2013

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

opere interne di completamento del PT

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

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

SITUAZIONE URBANISTICA:

**PRG - piano regolatore generale vigente**, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: **ART. 19 - ZONE DI ESPANSIONE**

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

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

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 16.050,00 (sedicimilacinquanta/00).**

#### LOTTO 18

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **7,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s1, scala B5, ha un'altezza interna di 3,00.

Identificazione catastale:

•  **foglio 46 particella 451 sub. 53** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 2, consistenza 6 mq, rendita 4,65 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento

**sub 53** Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 4 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente un mobile di piccole dimensioni.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

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

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

#### **Pratiche edilizie:**

pos 6781

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

**certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 1.575,00 (millecinquecentosettantacinque/00).**

#### **LOTTO 20**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **13,00** mq.

L'unità immobiliare è posta al piano s2, scala B5, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 91** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 3, consistenza 10 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 91**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma trapezoidale, occupa una superficie di circa 13 mq, presenta una porta di accesso in metallo ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (*vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore"*).

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

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

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

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

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

PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

**certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 2.925,00 (duemilanovecentocinque/00).**

#### LOTTO 21

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **box singolo** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **17,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s3, interno 46, scala B5, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

• **foglio 46 particella 451 sub. 121** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 45,71 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**Sub 121**

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p.s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Nota:** All'interno del locale è stata rilevata una infiltrazione in prossimità nella parete lato sud.

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza

15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

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

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

PRATICHE EDILIZIE:

pos 6781

**Permesso di costruire n 24862/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B5 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B5 domanda 166/07 prot 5337 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 33/2007** del 26.02.2007

**Dia 135/2008 prot 6563** del 13.02.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24862/2003 e 33/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 135/2008 del 09.06.2008 prot 26919 dal sub 16 al 126

**certificato di agibilità n. 154/08** del 17.10.2008.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 9.562,50 (novemilacinquecentosessantadue/50).**

#### **LOTTO 22**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 33, della superficie commerciale di **95,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano 3, scala B4, ha un'altezza interna di 2,72.

**Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 147** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 33 piano: 3.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440,

468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 147**

Trattasi di immobile sito al P3 destinato ad abitazione ed utilizzato come ufficio. Si accede al locale dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso rettangolare disimpegna un open space, con destinazione catastale zona giorno con cucina, ad oggi utilizzato come sala riunioni ed un corridoio ad L che conduce a due stanze, antibagno e due bagni.

La zona open space è ad L di dimensioni 5,30x5,90 m circa, la pavimentazione è in gres porcellanato di formato rettangolare di colore marrone chiaro con battiscopa in legno. Il locale è finestrato, con una finestra nell'angolo cucina ed una portafinestra nella zona giorno che dà accesso al terrazzo, pavimentato in gres con piastrelle di colore grigio; è presente sul terrazzo un'unità esterna a pompa di calore. Le pareti sono di colore bianco ed è presente uno split per il condizionamento.

Dall'ingresso, come precedentemente descritto si accede al disimpegno, pavimentato con parquet color legno naturale, dallo stesso si entra sulla sinistra in un primo bagno di 2x2 m circa, con pavimento in gres porcellanato di colore verde e rivestimento delle pareti di gres porcellanato con texture a mosaico sui toni del verde chiaro; tale servizio igienico è dotato di lavabo, bidet, wc e doccia. Dal disimpegno si accede anche ad un antibagno di 1x2m circa che conduce al secondo servizio igienico di 2x3,1m circa, finestrato, che ha pavimento in gres celeste, rivestimento delle pareti in piastrelle in gres con texture a mosaico sui toni dell'azzurro, questo servizio igienico è dotato di lavabo, wc, bidet, vasca da bagno.

Seguono, percorrendo il disimpegno, due stanze ad oggi utilizzate come ufficio, la prima di m 3,10x3,7 circa, finestrata, la seconda di 4,3x3,3m circa, anch'essa finestrata e dotata di split per il condizionamento; le due stanze sono entrambe pavimentate con parquet come il disimpegno e tinteggiate di colore bianco.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. La locazione che interessa parte dell'immobile è stata dichiarata inopponibile alla procedura, e pertanto è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

**PRATICHE EDILIZIE:**

pos 6781

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n. 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno (normativa di riferimento: DPR 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 18102 del 16/04/2008 - Edificio B4).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:** CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione) : **€ 2.500,00.**

**Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti difformità: nell'unità immobiliare non è stato riscontrato il divisorio all'interno del bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di variazione catastale (Doc.Fa) per diversa distribuzione spazi interni.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione:** Pratica catastale Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): **€ 500,00.**

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506- 043023-18540 registrata in data 6.05.2024. *Classe energetica C* [95,20 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 126.000,00 (centoventisemila/00).**

**LOTTO 23**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **posto auto** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s1, scala B4, ha un'altezza interna di 3,23.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 159** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8,

consistenza 16 mq, rendita 48,75 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### Sub 159

Posto auto coperto raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

#### PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n. 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

#### Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in

zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 7.087,50 (settemilaottantasette/50).**

#### LOTTO 25

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **posto auto** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **21,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s3, scala B4-B5, ha un'altezza interna di 2,40.

Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 451 sub. 227** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 9, consistenza 18 mq, rendita 64,14 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 7/B, piano: s3.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**Sub 227**

Autorimessa con porta di accesso in metallo di tipo basculante raggiungibile al p. s3 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale

alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Ca-pe (scala B4), il debitore conta un debito al 30.09.2023 di euro 10.938,86 ed un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 2.941,07 per un totale al 30.08.2024 di euro 13.879,93.

Ad integrazione delle spese riferite alla NVT si indica la quota della manutenzione del tetto deliberata nell'ultima assemblea condominiale (28.02.24) che ammonta ad euro 376,91 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni di proprietà della NVT spa oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

PRATICHE EDILIZIE:

pos 6780

**Permesso di costruire n 24861/2003** del 30.01.2004

Oggetto: realizzazione dell'edificio residenziale B4 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

Richiesta per completamento edificio B4

domanda 165/07 prot 5339 del 6.02.2007

**Permesso di costruire n. 36/2007** del 26.02.2007

**Dia prot 18102** del 16.04.2008

Oggetto: dia in variante ai pdc 24861/2003 e 165/2007 per opere interne.

**Agibilità:** domanda n 380/2008 del 09.06.2008 prot 26920 dal sub 128 al 236

**certificato di agibilità n. 153/08** del 17.10.2008.

**Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Attestato di prestazione energetica** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 14.175,00 (quattordicimilacentosettantacinque/00).**

#### **LOTTO 26**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **54,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano 2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

#### **Identificazione catastale:**

• **foglio 46 particella 451 sub. 320** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.47 piano: 2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **Sub 320**

Trattasi di immobile sito al P2 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno.

L'ingresso dà nella cucina 3,5x3,4m circa, che è un open space con la zona soggiorno, 4,2x3,45m circa. La pavimentazione è in gres di grande formato di colore chiaro. Le pareti sono di colore bianco, battiscopa in gres. Dalla cucina si accede ad un mini ripostiglio utilizzato per la lavatrice.

Dalla zona giorno si accede ad un disimpegno che porta al bagno ed alla camera. Il bagno è dotato di lavandino, bidet, wc e doccia, con pavimento in gres di colore giallo e pareti rivestite con piastrelle in gres di colore bianco. La camera è di forma rettangolare 3,6x3,5m circa, pavimentata con parquet, con due finestre, una che dà su via Trento, l'altra che dà accesso ad un piccolo terrazzo di circa 2,8mq.

L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera. Gli infissi interni in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente**

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto: variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506- 043023-18544 registrata in data 6.05.2024. **Classe energetica D** [53,26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 72.900,00 (settantaduemilanovecento/00).**

**LOTTO 29**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **appartamento** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **37,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s1, scala B3, ha un'altezza interna di 3,09.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 46 particella 451 sub. 335** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3,

consistenza 2 vani, rendita 175,60 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.47 piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### Sub 335

Trattasi di immobile sito al PS1 destinato ad abitazione. Si accede alla UI dal vano scala condominiale tramite portoncino blindato effetto legno da fuori, bianco all'interno. L'ingresso disimpegna la zona living dal servizio igienico; trattasi di monolocale. Il servizio igienico ha pavimento in gres di colore rosa e rivestimento delle pareti con motivo a scacchi bianchi e rosa; è dotato di lavandino, wc, bidet, doccia.

Il locale living è di forma trapezoidale, di circa 7,5x3,35m, con pavimento in gres porcellanato di colore beige e battiscopa dello stesso materiale. Il locale è finestrato con un grande infisso in alluminio a tutta parete, con due parti apribili e quattro parti fisse, con vetrocamera. L'immobile è dotato di riscaldamento centralizzato con sistema di emissione a radiatori in ghisa posizionati in ogni stanza. L'immobile è dotato di impianto elettrico, videocitofono ed impianto idrico. Gli infissi interni sono in legno laccato bianco.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** si rimanda alle allegate relazioni del Custode Avv. Irene Macellari sullo stato occupativo del 18.11.2024 e del 10.12.2025. Si precisa che il contratto di locazione è stato dichiarato inopponibile alla procedura, e pertanto l'immobile è in corso di liberazione in forza del decreto emesso dal Giudice in data 16-04-2026. E' stata fissata la data del 29.06.2026 per la verifica del rilascio spontaneo.

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 508,20 per preventivo annuale 2026 ed euro 506,94 per consuntivo al 31.07.2025.

#### Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRDOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

#### PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto: Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006

Oggetto: variante al pdc n 24860/2003 edificio B3

**Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc 24860/2003;

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** sono state rilevate le seguenti **difformità:** nell'unità immobiliare non è stato riscontrato la spalletta a delimitazione della zona cucina (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria per difformità rispetto al progetto autorizzato (Variante DIA n. 424 prot. 22996 del 22/05/2009 - Edificio B3) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

**Costi di regolarizzazione:** CILA in sanatoria (compresa sanzione e diritti/bolli di presentazione): **€ 2.500,00.**

**Conformità catastale:** sono state rilevate le seguenti **difformità:** nella planimetria in atti è indicata un'altezza che non corrisponde a quella rilevata in sede di sopralluogo (conforme alla pratica edilizia).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica di variazione per aggiornamento catastale per rettifica errore di dato nella planimetria catastale in atti. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

Costi di regolarizzazione: Presentazione pratica Doc.Fa (compresi diritti di presentazione): **€ 500,00.**

**Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :** Certificazione APE n.20240506- 043023-18546 registrata in data 6.05.2024. **Classe energetica D** [111,84 kWh/m<sup>2</sup>/anno]

**PREZZO BASE D'ASTA : € 42.150,00 (quarantaduemilacentocinquanta/00).**

### LOTTO 30

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **5,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 451 sub. 338** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 4 mq, rendita 8,88 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

### sub 338

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma rettangolare, occupa una superficie di circa 4 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore

esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 57,36 per preventivo annuale 2026 ed euro 57,68 per consuntivo al 31.07.2025.

PRATICHE EDILIZIE :

Pos 6779

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006 Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3 **Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

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

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

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

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 1.125,00 (millecentoventicinque/00).**

### LOTTO 31

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 47, della superficie commerciale di **3,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s2, scala B3, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 451 sub. 341** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 2 mq, rendita 4,44 Euro, indirizzo catastale: via Trento n. 47, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale. L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 341**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressoché quadrata, occupa una superficie di circa 2 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

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

**Altre informazioni per l'acquirente:** da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore il debitore esecutato conta un debito al 2.12.2025 di euro 58,68 per preventivo annuale 2026 ed euro 59,01 per consuntivo al 31.07.2025.

#### PRATICHE EDILIZIE:

Pos 6779

**Permesso di costruire n 24860/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B3 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Permesso di costruire n 110/2006** del 30.05.2006 Oggetto:variante al pdc n 24860/2003 edificio B3 **Richiesta per completamento edificio B3**

prot 5342 del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 31/2007** del 26.02.2007

**Dia n 424/09 prot 22996** del 22.05.2009

Oggetto: opere interne e cambio di destinazione d'uso di 6 appartamenti a due uffici e variante al pdc24860/2003

**Agibilità:** domanda n 164/2007 del 10.06.2009 prot 26186 dal sub 239 al 350

**certificato di agibilità n 93/09** del 22.07.2009.

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

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

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

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

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

Altre informazioni per l'acquirente:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore Marco Paolucci (scala B3) il debitore conta un debito al 01/08/2023 di euro 13.659,14 e un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria di euro 3.823,73 per un totale al 31.07.2024 di euro 17.482,87 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore").

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 675,00 (seicentosestantacinque/00).**

### LOTTO 33

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di mt. 3,15. Identificazione catastale:

• **foglio 46 particella 451 sub. 492** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.7/B, piano: s1.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

**sub 492**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, presenta un'altezza interna di ml 3.27 in quanto risulta privo di massetto e pavimento. Occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s1 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

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

sono presenti materiale edile vario e di vario genere e faldoni di documenti.

Altre informazioni per l'acquirente:

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

PRATICHE EDILIZIE :

Pos 6779 e Pos 3643

**Permesso di costruire n 24859/2003** del 30.01.2004

Oggetto:Realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B1-B2**

**domanda 163/07 prot 5343** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 32/2007** del 26.02.2007

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007

**Dia n 177/2010 prot 9143** del 24.02.2010

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

**Agibilità: domanda n 177/2010** del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

**certificato di agibilità n 154/2012** del 29.11.2012

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

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

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

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

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

Per tale unità immobiliare non si rende necessario redigere l'Attestato di Prestazione Energetica in ottemperanza all'Allegato A delle Linee Guida Nazionali del 26 giugno 2009 come modificate dall'art.2 comma 1, D.M. 22

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 4.050,00 (quattromilacinquanta/00).**

#### **LOTTO 34**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **cantina** a MACERATA via Trento 7/B, della superficie commerciale di **18,00** mq. L'unità immobiliare è posta al piano s1, scala B1-B2, ha un'altezza interna di mt. 3,15. Identificazione catastale:

• **foglio 46 particella 451 sub. 529** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: via Trento n.7/B, piano: s2.

La part. 451, al catasto terreni, deriva dalla soppressione delle part. 41, 42, 43, 321, 437, 417, 440, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 453 in conseguenza della costruzione del complesso residenziale.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 5 piani fuori terra, 3 piani interrati. Immobile costruito nel 2008.

#### **DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

#### **DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato residenziale costituito da tre piani interrati e cinque piani fuori terra. Ne fanno parte molteplici immobili a destinazione abitazioni, negozi, uffici, garages, posti auto, magazzini, vani comuni adibiti a scale ed ascensori, locali tecnici, lastrico solare ed alcune aree urbane. E' adiacente al centro storico, confinante con aree verdi, parcheggi e con la strada comunale di Via Trento.

#### **sub 529**

Il locale deposito si presenta in un unico ambiente di forma pressochè quadrata, occupa una superficie di circa 14 mq ed è raggiungibile al p.s2 mediante la scala e l'ascensore condominiale.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo:** alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero. All'interno del locale è presente del materiale edile vario ed un bicicletta da bambino.

#### **Altre informazioni per l'acquirente:**

Da informazioni ricevute dall'amministratore pro-tempore studio Vesta (scala B1-B2-B5), il debitore conta un debito per preventivo annuale per gestione ordinaria con scadenza 15.06.2024 di euro 4.883,00 (vedi allegato "estratto da amministratori pro-tempore")

**Nota:** Il debito totale riguarda tutti i subalterni oggetto della presente procedura, per il quale alla sottoscritta non è stata prodotta la suddivisione per sub).

#### **PRATICHE EDILIZIE :**

Pos 6779 e Pos 3643

**Permesso di costruire n 24859/2003** del 30.01.2004

Oggetto: Realizzazione dell'edificio residenziale B1-B2 nell'ambito del piano di recupero di iniziativa pubblica per la riqualificazione di via Trento

**Richiesta per completamento edificio B1-B2**

**domanda 163/07 prot 5343** del 06.02.2007

**Permesso di costruire n 32/2007** del 26.02.2007

inizio lavori domanda 163/07 prot 103/28 del 14.03.2007

**Dia n 177/2010 prot 9143** del 24.02.2010

Oggetto: variante finale e completamento autorimesse

**Agibilità: domanda n 177/2010** del 15.09.2010 prot 39831 dal sub 356 al 358 da 463 a 540 da 547 a 577

**certificato di agibilità n 154/2012** del 29.11.2012

Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4010, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito

**SERVITU' ELETRODOTTO**, stipulata il 09/04/2008 a firma di Notaio Alessandrini Calisti ai nn. 76449/34871 di repertorio, trascritta il 11/04/2008 a Macerata ai nn. 4009, derivante da atto tra vivi. Costituzione di diritti reali a titolo gratuito.

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

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

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

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione.

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 4.050,00 (quattromilacinquanta/00).**

**LOTTO 36**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su **edificio singolo con corte esclusiva** a MACERATA via Trento per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare è posta al piano s1-s2-t-1-2.

Identificazione catastale:

- **foglio 46 particella 102 sub. 3** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 186, classe 7, consistenza 186 mq, rendita 345,82 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S1 - T. Unità immobiliare graffata con sub 5;
- **foglio 45 particella 102 sub. 4** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, cat. C/2, superficie 124, consistenza 124 mq, rendita 275,37 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: T;
- **foglio 45 particella 102 sub. 5** (catasto fabbricati), cat. C/2, indirizzo catastale: Macerata;
- **foglio 45 particella 102 sub. 6** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 3,5 vani, rendita 177,14 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: 1;
- **foglio 45 particella 102 sub. 7** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 328,98 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S1 - 1 - 2 ;
- **foglio 45 particella 102 sub. 8** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 85, consistenza 85 mq, rendita 219,49 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata , piano: S1;
- **foglio 45 particella 102 sub. 9** (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/3, superficie 138, classe 6, consistenza 138 mq, rendita 741,22 Euro, indirizzo catastale: Via Trento Macerata, piano: S2;
- **foglio 45 particella 998 (catasto terreni)**, qualita/classe sem. arb., superficie 500, reddito

agrario 3,32 €, reddito dominicale 2,97 €, piano: T;

• **foglio 45 particella 451 sub. 353** (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 1075 mq, indirizzo catastale: via Trento snc, piano: T.

**con diritti sul bene distinto al foglio 45 particella 102 sub 2** (catasto fabbricati) bene comune non censibile (corte).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: edificio in c.a. sviluppato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati internamente allo stato grezzo e con tamponature perimetrali in muratura. L'immobile si presenta privo di finiture esterne ed interne, di alcune protezioni verso il vuoto, di infissi e di qualsiasi dotazione impiantistica.

Al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare l'interno del fabbricato in quanto lo stesso è transennato e non presenta i presupposti per un accesso in sicurezza.

L'immobile nel suo complesso occupa una volumetria fuori terra di mc 2.300,00 ed una superficie sviluppata come di seguito:

- Pianta piano 2° seminterrato autorimessa di circa 16,50 ml x 20,20 ml;
- Pianta piano 1° seminterrato commerciale/deposito di circa 16,50 ml x 18,50 ml;
- Pianta terra commerciale con lastrico per una metratura di circa 18,50 ml x 16,50 ml;
- Pianta primo residenziale di circa 10,50 ml x 11,10 ml con lastrico;
- Pianta sottotetto soffitta di circa 10,50 ml x 11,10 ml.

E' pertinenza dell'immobile la corte esterna, lato nord, distinta alla part. 998, di superficie 500,00 mq circa e l'area urbana, lato est, distinta alla part. 451 sub 353 di circa mq 1.075,00.

L'area al sub 353, è confinante con l'edificio realizzato B1 e attualmente, a seguito delle opere di realizzazione della paratia di contenimento in c.a. lungo via Trento a monte delle edificazioni lato nord, si presenta ad una quota inferiore rispetto a quella stradale.

Le aree in oggetto ed il fabbricato ricadono all'interno del Piano di Recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99 che nella sua versione iniziale prevedeva per l'ex edificio il mantenimento dello status quo.

Con le successive varianti, si modificava la previsione decidendo di demolire l'edificio esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

In pratica l'edificio D (ex UMI 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2), originariamente previsti distaccati di ml 5,00, vanno a costituire un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A. Ad oggi il piano non è stato attuato nella sua interezza: risultano completati gli edifici B1-B2- B3-B4- B5, mentre l'edificio A non è stato realizzato. Il fabbricato precedente non è stato demolito e si presenta in stato di abbandono così come le aree verdi circostanti.

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

Si segnala che il Custode giudiziario ha chiesto al G.E. di interessare il perito stimatore affinché, valutato lo stato della recinzione, individui gli interventi necessari al ripristino della stessa sull'intera area.

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

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

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

#### PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia pos 5270

**concessione edilizia 5176/5270 del 09.11.1991 prot 28856/5270**

oggetto: ristrutturazione fabbricato in via Trento 65/71

richiesta di autorizzazione per esecuzione dei lavori di cui alla concessione 5176/5270 prot.23480 del 10.12.1996

per opere di ristrutturazione di edificio a uso commerciale e uffici.  
concessione del 06.09.97  
inizio lavori del 02.03.98  
deposito genio civile del 09.05.98  
richiesta di proroga per fine lavori del 19.02.2001 prot 6194

Piano di recupero

**Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000**

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

Pratica edilizia pos 6441

**Concessione edilizia 399/02 prot 10842 del 10.04.2002** oggetto: richiesta per realizzazione opere contenimento terreno autorizzazione del 25.05.2002  
concessione proroga per ultimazione lavori del 13.06.05  
variante n 328/09 all'autorizzazione edilizia 10842/02 e concessione proroga prat 399/02  
collaudo opere in c.A. del 26.06.09 prot 29171  
collaudo dia 328/09 del 10.07.09 pro 31449

variante 2006 ai pdc 24589 6778 del 30.0.2004 e pdc n 32 6778 del 26.02.2007

La variante al PR prevede la realizzazione di un unico edificio di dimensioni consistenti come terminale ovest. In pratica l'edificio D (ex \*\*\* -UMI n 4) e l'edificio A (terminale ovest dell'UMI n 2) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fonderanno in un unico corpo di fabbrica, rimodellato secondo le nuove esigenze e identificato come NUOVO EDIFICIO A.

**Pratica edilizia pos 5270**

Dia 736/07 prot 28633 del 23.07.07

oggetto: demolizione edificio esistente e realizzazione opere di contenimento terreno. Demolizione dell'edificio esistente (ex \*\*\*) e realizzazione delle opere di contenimento del terreno lungo via Trento.

Pratica edilizia pos 6777

**pratica 944/2003 prot 24858 /2003**

oggetto: realizzazione edificio residenziale contraddistinto con la lettera A nell'ambito del pdr di iniziativa pubblica per la riqualificazione urbana dell'area di via Trento  
PdC n 24858/2003 del 30/01/2004

pdc 1296/2013 prot 48178 del 16.10.2013

oggetto: progetto edificio A nuova testata ovest (UMI n 2 + edificio ex UMI n 4)

Pratica edilizia pos 5270

**pratica pdc 543/2015 prot 26390 del 22.05.2015**

oggetto: progetto edificio A nuova testata ovest

Piano di recupero

**Pratica edilizia pos 6441 15.06.2000**

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento deliberato con atto n° 8 del 22/23.02.99.

Piano di recupero di iniziativa pubblica per la ristrutturazione urbanistica dell'area di via Trento, realizzato nell'ambito degli interventi di riqualificazione della zona ovest della città approvato con accordo di programma il 27/11/2000 (decreto n 43 del presidente della Provincia di Macerata) e ratificato dal CC con atto del 12/12/2000 n 66/b.

Il piano di recupero individua 4 unità minime di intervento: la UMI n 4 ricade nell'area proprietà \*\*\* per la quale si prevede il mantenimento dello status quo dell'edificio esistente.

**1** Variante

Deliberazione consiliare n 36 del 28 aprile 2003 di adozione prima variante al Piano approvata con atto n 74 del 21 luglio 2003.

**2** Variante

Deliberazione consiliare n 3 del 15 gennaio 2007 di adozione seconda variante al piano approvata con deliberazione consiliare n 42 del 08 maggio 2007.

Nella variante si modifica il perimetro delle UMI 2 dopo l'acquisto della proprietà \*\*\* (ubicata nella testata ovest della stecca delle edificazioni previste nel piano e individuata come unità minima di intervento n 4) da parte della \*\*\*.

In particolare si sopprime la UMI 4 , edificio D (proprietà \*\*\* ) per accorparla all'edificio A dell'unità UMI2 (proprietà \*\*\* ).

La UMI 4 , era individuata nell'attuale fabbricato esistente (edificio D mc 2300 f.t.) al quale il piano aveva sovrapposto una ulteriore volumetria ( mc 4.450 f.t).

Una volta rilevata la proprietà \*\*\* si decide di demolire l'esistente per riconfigurare la testata del complesso residenziale.

La variante presentata (variante al pr) prevede la realizzazione di un unico edificio come terminale ovest.

In pratica l'edificio D ( \*\*\* UMI 4 e l'edificio A ( terminale ovest dell'UMI n 2) originariamente previsti distaccati di ml 5,00 si fondono in un unico corpo di fabbrica identificato come nuovo edificio A .

Il nuovo edificio A si sviluppa su n 8 piani, dei quali n 3 seminterrati/interrati rispetto alla quota di via Trento e n 5 fuori terra come le altre costruzioni già realizzate (edifici B1-B2-B3-B4-B5) i tre piani sottostrada rappresentano la prosecuzione planimetrica di quanto realizzato in adiacenza, senza soluzione di continuità. La rampa elicoidale costituisce l'uscita di tutti i piani destinati ad autorimessa. Il primo piano e secondo seminterrato nella porzione Nord Ovest sono occupati da superfici residenziali, mentre e il terzo seminterrato tutto destinato ad autorimesse.

**Situazione urbanistica:** PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 364 del 08.09.2023, l'immobile ricade in zona Zone residenziali di risanamento e ristrutturazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 16 - ZONE DI RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del Tessuto Urbano interessate da una edificazione avente particolari caratteristiche ambientali e/o da condizioni di degrado urbanistico ed edilizio. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente per tutti gli immobili individuati solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

L'area ricade all'interno della zonizzazione di progetto "limite di intervento urbanistico di iniziativa pubblica Pra e soggette alle prescrizioni dell'art. 5 e 6 delle NTA.

**Conformità edilizia:** nessuna difformità

**Conformità catastale:** nessuna difformità

**Conformità urbanistica:** nessuna difformità

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**ATTESTATO di PRESTAZIONE ENERGETICA** esclusione dall'obbligo di redazione

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

**PREZZO BASE D'ASTA : € 202.500,00 (duecentoduemilacinquecento/00).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Alessia Del Bianco** (338.8760187) del 5.07.2024 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

\*\*\*\*\*

### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotti separati ai suindicati prezzi base d'asta.

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c. Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura 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

c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (procura notarile).

- **Le offerte presentate sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:
  - a) **in forma cartacea** oppure
  - b) **telematica**

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto Avvocato.**
- All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero della procedura e del lotto, nome del Giudice e del Delegato, data della vendita) come saranno indicati da chi consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito <https://tribunale-macerata.giustizia.it>) dovranno contenere:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se 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 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** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata 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, nonché fotocopia di 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, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
  - 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:**
  - **numero della procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
  - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, 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),
  - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Avv. Iacopini Francesco Proc. es. N. R.G. 2/2022**", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, 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 presentazione dell'offerta d'asta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che sono acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico 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 rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta 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 devono essere indicati:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica 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** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata 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, nonché fotocopia di valido documento di identità 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, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
  - 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 e **lotto** per cui intende partecipare;
  - l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** può 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.
- 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. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente **€ 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato 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, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c intestato a **"Avv. Iacopini Francesco Proc. es. N. R.G. 2/2022" CODICE IBAN : IT19E0615013400CC0320122688** - Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. (in forma abbreviata CARIFERMO S.P.A.).
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net** oppure contattare il call-center al **n. 848 780013** dalle ore 9.00 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 **8 OTTOBRE 2026 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto Delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il Delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità di tutti gli 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 ½ ora dal loro inizio, 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 per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** 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 alla presenza del professionista Delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al Delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online) collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it), 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 che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c. .
- In caso di presentazione di un'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 un quarto, si potrà far 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 cpc.
- 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.**
- 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 dell'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 telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato cartaceamente l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il Delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.

- La gara, che si svolgerà con modalità **sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di € **1.000,00** (mille/00) per i **lotti 1,2,8,12,14,16,17,21,22,23,25,26,29**, e **36**; offerte minime in aumento di € **500,00** (cinquecento/00) per i **lotti 20, 33 e 34**; offerte minime in aumento di € **200,00** (duecento/00) per i **lotti 18, 30 e 31**). Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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 con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al Delegato.
- 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.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato (**IBAN: IT19E0615013400CC0320122688**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto Delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo ;
- In caso di 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 non risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto di oneri, alle coordinate che l'offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta. 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 vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal Delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita è a **carico dell'aggiudicatario**, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- l'acquirente di immobile facente parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

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

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

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la ctu, saranno pubblicati su portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti <https://tribunale-macerata.giustizia.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da *astalegale.net*. 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**

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il **CUSTODE GIUDIZIARIO Avv. Irene Macellari**, con studio in Civitanova Marche 62012 (MC), Via San marone n.9 - tel./fax 0733 781325; email: [avvirenemacellari@gmail.com](mailto:avvirenemacellari@gmail.com).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Macerata, li 12.06.2026

**Avv. Francesco IACOPINI**