

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
II AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. MARCO VANNINI, tel. 0733.775632 Cell. 3393952341 [e-mail: marco.vannini.yz@gmail.com](mailto:marco.vannini.yz@gmail.com), pec: avvmarcovannini@cnfpec.it, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 10/12/2025, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. **88/2023** R.G.Es. Imm. Tribunale di Macerata promossa da ORTLES 21 SRL visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015; visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **18 Settembre 2026 ore 12,30** presso lo studio sito in **Civitanova Marche Via D. Manin nr. 25 (ex Via Ugo Bassi nr. 25)** procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

ASTA TELEMATICA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

LOTTO UNICO

A **villa singola** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **600,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, classe 2, consistenza 20 vani, rendita 2.427,35 Euro, indirizzo catastale: Strada del Casone, piano: T-1-2, derivante da impianto.

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (sono presenti alcune difformità nella rappresentazione planimetrica) si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115,

38, 85 (stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

B **residenziale e magazzini** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **1.163,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, 1, 2. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, sub 2, part. 8 (stessa ditta intestataria); piano primo: part. 38, subb. 6, 10 (stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 1, consistenza 74 mq, rendita 1.280,30 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, derivante da VARIAZIONE del 22/05/1997 in atti dal 22/05/1997 DIVISIONE PORZIONE ABITAZIONE P.T. NEGOZIO P. T. (n. A01263.1/1997)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 1, 3, 4, 13, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 6, consistenza 159 mq, rendita 435,22 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 2, 3, part. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti 247, piano: T -1, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata (il sub. è BCNC e risulta effettivamente un bene comune a servizio di più unità immobiliari); la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: piano terra: part. 38, subb. 4, 3, 16 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, intestato a il bene è accatastato come BCNC., derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione); I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 9, 10 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, categoria C/1, classe BCNC - partita speciale A, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1-2-3, intestato a il bene è accatastato come BCNC, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva non è verificata (il sub. è censito come BCNC in realtà è accorpato ad una unità immobiliare); la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 1, 11, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb., 2, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 320,20 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 5, 6, 9 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 9 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 6, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 1,5 vani, rendita 120,08 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 1, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 1, 6 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 7, 12 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 38 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: 2-3, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata (si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, subb. 7, 11 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

foglio 28 particella 38 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 2, 3 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

C casa colonica con depositi e stalla a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada

Piane Chienti, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 600,38 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

D **tettoia** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **667,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 430 mq, rendita 599,60 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a X derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte), f. 28, p. 195 (esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a "SOC P A IMMOBILIARE CRISTINA CON SEDE IN CIVITANOVA MARCHE", ciascuno per i propri diritti).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

E **serra** a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **64,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Questa struttura al momento del sopralluogo era stata rimossa, tuttavia rientra fra quelle condonate e che il PRG consente di accorpate ai sensi dell'art. 5.1.1.6 – prescrizioni puntuali NB5 delle NTA del PRG. Secondo i documenti della sanatoria la serra misurava 6,03 m x 22,81 m, con altezza minima di 2,66 m e massima di 3,67 m, nella planimetria dell'accatastamento misura circa 5,80 m x 11,00 m, l'altezza media è indicata pari a 2,20 m. In via prudenziale si ritiene di considerare ricostruibile una superficie pari a quella accatastata, cioè 64,00 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 2, consistenza 64 mq, rendita 89,24 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a X, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte).

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, .

F servizi igienici - edificio non esistente a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Alla data del sopralluogo non è stata rilevata l'esistenza del bene.

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 38 sub. 17 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, zona censuaria 2, categoria C/2, classe 5, consistenza 17 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piane Chienti, 247, piano: T, intestato a X derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva non è verificata, si veda in merito il punto riguardante la conformità catastale (punto 8 della relazione). I confini catastali sono: part. 38, sub 3 (BCNC - corte). La coerenza oggettiva non è verificata.

G parco privato a CIVITANOVA MARCHE via Einaudi 11, quartiere contrada Piane Chienti, della superficie commerciale di **29.192,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 84 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1130, reddito agrario 7,59 €, reddito dominicale 7,88 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 190, 38, 114 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 85 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 1210, reddito agrario 8,12 €, reddito dominicale 8,44 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 38, 117, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 111 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 30, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO

(ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

- foglio 28 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe INCOLT PROD di classe U, superficie 10, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 189 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.

- foglio 28 particella 114 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 240, reddito agrario 1,61 €, reddito dominicale 1,67 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO

(ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38, 84, 190, 117 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

•foglio 28 particella 115 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 38,189, 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

•foglio 28 particella 117 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 160, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 1,12 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 85, 114, 190, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria).

•foglio 28 particella 189 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1 Superficie: 4.300, superficie 4300, reddito agrario 28,87 €, reddito dominicale 29,98 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 421, 524, 190, 38, 115, 11, 8, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi. foglio 28 particella 190 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 600, reddito agrario 4,03 €, reddito dominicale 4,18 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189, 524, 84 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), f. 28, p. 523 (intestata a "Y").

•foglio 28 particella 191 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 10, reddito agrario 0,07 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 192, 117, (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, p. 522 (intestata a "Y").

•foglio 28 particella 192 (catasto terreni), partita 3556, qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 80, reddito agrario 0,54 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a X, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 27/12/1984 in atti dal 05/06/1986 (n. 48885)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 193, 85, 191 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.

•foglio 28 particella 193 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 90, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (n. 384).

Coerenze: la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 8, 192 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), via Einaudi.

•foglio 28 particella 421 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR di classe 1, superficie 8048, reddito agrario 54,03 €, reddito dominicale 56,11 €, intestato a X, derivante da FRAZIONAMENTO del 03/10/2002 Pratica n. 169724 in atti dal 03/10/2002 (n. 2443.1/2002).

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata; confini: f. 28, pp. 189 (appartenente alla stessa ditta intestataria), via Einaudi, f. 28, pp. 483, 484, 485 (intestate a "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in Torino (TO)), f. 28, p. 524 (intestata a "Y").

• foglio 28 particella 8 (catasto terreni), sezione urbana Urb. 2, qualita/classe ente urbano, superficie 9410, derivante da FRAZIONAMENTO in atti dal 05/06/1986 (N. 384)

Coerenze: I confini sono: fronte est: via Einaudi e part. 193 (stessa ditta intestataria); fronti nord. ovest, sud: partt. 112, 189, 111, 115, 38, 85 (stessa ditta intestataria).

• foglio 28 particella 38 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana Urb. 2, indirizzo catastale: CONTRADA PIANE CHIENZI n. 247, piano: T, intestato a BCNC, corte comune a tutti i subb del f.28, p.38, derivante da (ALTRE) del 09/01/2009 Pratica n. MC0001728 in atti dal 09/01/2009 PORZIONI EX RURALI (n. 47.1/2009)

Coerenze: la coerenza soggettiva è verificata; la coerenza oggettiva è verificata. I confini catastali sono: part. 38, subb. 115, 189, 84, 114, 85, p. 8 (tutti appartenenti alla stessa ditta intestataria), p. 195 (esclusa dalla procedura, intestata a "ENEL ENTE NAZIONALE PER L ENERGIA ELETTRICA CON SEDE IN ROMA" e a "SOC P A ", ciascuno per i propri diritti).

G.1 altro fabbricato, composto da ricovero per animali. Nella part. 189 si trova un recinto per cani della superficie lorda di circa 105 mq, con altezza minima di 1,90 m e massima di 2,59 m realizzato con elementi portanti in tubolari metallici, rete metallica e coperto con lamiera ondulata. Secondo il glossario contenente l'elenco non esaustivo delle principali opere edilizie realizzabili in regime di attività edilizia libera, ai sensi dell'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, il "ricovero per animali domestici e da cortile" è realizzabile in edilizia libera (punto 47). La normativa non fornisce indicazioni precise circa le dimensioni, la giurisprudenza cita sempre dimensioni limitate. In questo caso le dimensioni non sono limitate, ma alla data del sopralluogo ospitava diversi cani. Si ritiene comunque che in caso di non utilizzo al fine del ricovero dei cani vada smontato.

STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.L'immobile identificato al N.C.E.U. al f. 28, part. 38, sub. 1 è concesso in comodato d'uso gratuito con contratto del 19/07/2021, registrato al n. XXX serie 3 del 2021 al sig. R. A. nato il 01/01/19XX a C.D.D..

Il sig. R. A. è custode dell'immobile e dipendente della società stessa con contratto a tempo indeterminato part-time, il contratto è connesso al rapporto di lavoro in atto.

Presso l'Agenzia delle Entrate non risultano nell'Archivio dell'Anagrafe Tributaria altri contratti dal 2010 (anno in cui è stato introdotto l'obbligo di inserimento dei dati catastali degli immobili nei contratti e relativamente ai soggetti presenti in sede di stipula).

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

1.1.1.

domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

1.1.2.

convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

1.1.3.

atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

1.1.4.

altre limitazioni d'uso: Nessuno.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA

PROCEDURA: Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/07/2010 a firma di Moretti Antoni, notaio a Civitanova Marche ai nn. 93657/18609 di repertorio, iscritta il 16/07/2010 a Macerata ai nn. 10715/2393, a favore di BANCA CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A., con sede in Fano (PU), C.F.. 00129820411, contro BANCA CARIFANO - CASSA DI RISPARMIO DI FANO S.P.A. (terzo datore di ipoteca), con sede in Civitanova Marche (MC), c.f. 00723840435, debitore non datore di ipoteca X, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 6.300.000,00. Importo capitale: € 3.500.000,00. Durata ipoteca: 13 anni.

Pignoramenti e sentenze di fallimento: pignoramento, stipulato il 10/05/2023 a firma di uff. giud. tribunale di Macerata ai nn. 1059 di repertorio, trascritta il 12/06/2023 a Macerata ai nn. 8533/6425, a favore di ORTLES 21 S.R.L. con sede in Milano (MI), c.f. 12084290969, contro X con sede in Civitanova Marche (MC), Altre trascrizioni : nessuna; Altre iscrizioni d'uso : nessuna.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:.....€. **0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:.....€. **0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:.....€. **0,00**

Ulteriori avvertenze: Gli edifici (ad eccezione delle tettoie in metallo e della serra rimossa) sono stati censiti dal P.R.G. come "edifici e manufatti storici", risultano pertanto vincolati ai sensi dell'art. 15 della L.R. 13/1990; l'area è inoltre parzialmente interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004, art. 142, comma 1, lett. g). Per maggiori dettagli si vedano il Certificato di Destinazione Urbanistica e l'allegato relativo all'inquadramento urbanistico.

AATTUALE PROPRIETARIO:

X, con sede in per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 27/09/2002), con atto stipulato il 27/09/2002 a firma di Antonio Moretti, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 56695 di repertorio, trascritto il 14/10/2002 a Macerata ai nn. 13255/9361.

Nell'elenco dei beni compaiono anche le particelle 9, 113, 116 del f. 28, che con pratica n. MC0210643, in atti dal 23/12/2008, sono state soppresse ed unite alla part. 38, generando i subb. da 3 a 17. Proprietario X per la quota di 1/1, in forza di atto tra vivi - compravendita (dal 18/02/2004), con atto stipulato il 18/02/2004 a firma di Antonio Moretti, notaio a Civitanova Marche (MC) ai nn. 66012/8366 di repertorio, trascritto il 04/03/2004 a Macerata ai nn. 3684/2356.

Il titolo è riferito solamente a f. 28, part. 421 (immobile predecessore p. 407 dal 03/10/2002 al 23/04/2003, e p. 11 dal 05/06/1986 al 03/10/2002).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

1.1) PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **3235/1986**, per lavori di costruzione di tettoia, rilasciata il 31/05/1986 con il n. 3235 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al f. 28, p. 38, sub. 16.

Il condono non è stato trovato nella cartella dell'edificio, tuttavia è citato nel condono 357/1995 rilasciato successivamente sullo stesso edificio.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **357/1995**, intestata a X per lavori di ampliamento di tettoia già precedentemente condonata, costruzione di accessorio agricolo, rilasciata il 04/12/1996 con il n. 357 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a beni identificati al f. 28, p. 38, subb. 15 (serra) e 16 (tettoia). La serra alla data del sopralluogo risultava rimossa.

Condono edilizio tratto dalla legge 725/94 N. **346/1995**, intestata a X, per lavori di "cambio di destinazione funzionale porzione piano terra edifici accessori ex villa Bonaccorsi da agricoli a commerciali.", rilasciata il 16/12/1996 con il n. 346 di protocollo, agibilità del 16/07/1998 con il n. 18629 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene identificato al f. 28, p. 38, sub. 2

Concessione edilizia N. **22/1985**, intestata a X, per lavori di costruzione di una recinzione, rilasciata il 26/01/1985 con il n. 22 di protocollo

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 23 del 07/05/2008, l'immobile ricade in zona F - zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale. Norme tecniche di attuazione ed indici:

si riporta di seguito quanto attestato dal Certificato di Destinazione Urbanistica n. 86/2024, rilasciato dal Comune di Civitanova Marche il 14/06/2024.

IL DIRIGENTE DEL SETTORE VI

Vista la richiesta avanzata dall'Arch. Burattini Sofia, acquisita con prot. n. 38157 del 07/06/2024 tendente ad ottenere, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile sito in strada Del Casone/c.da Piane Chienti distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 84, 85, 111, 112, 114, 115, 117, 189, 190, 191, 192, 193, 421 al N.C.T. e al foglio n. 28 particelle n. 8, 38 al N.C.E.U.;

Visti gli atti d'ufficio;

Visto il vigente P.R.G. approvato con delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05/07/2007 e ss.mm.ii.;
Visto il vigente P.T.C. approvato con delibera di Consiglio Provinciale n. 75 del 11/12/2001 e ss.mm.ii.;

Viste le prescrizioni del Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con deliberazione del Consiglio Regionale n. 116 del 21/01/2004 e ss.mm.ii., con particolare riferimento all'art. 4 comma 2 delle relative N.T.A.;

Visto il Piano di Gestione Integrata delle Zone Costiere (Piano GIZC) approvato con Deliberazione dell'Assemblea Legislativa Regionale n. 104 del 06/12/2019;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni ed integrazioni;

CERTIFICA

1) che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 8, 85, 117, 189, 190 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;

- in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema M2** "Le strade di attraversamento" di cui all'art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;

- che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 84, 111, 114, 115 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con la destinazione urbanistica **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;

2. che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particella n. 38 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

◦ in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle

N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;

▫ in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art.4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rv-ristrutturazione vincolata**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;

3. che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particelle n. 112, 191, 192, 193 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con la destinazione urbanistica **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema M2** "Le strade di attraversamento" di cui all'art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;

4) che l'immobile, distinto catastalmente al foglio n. 28 particella n. 421 di Civitanova Marche (Zona censuaria "A") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A., caratterizzato dal tipo d'intervento "**rc-risanamento conservativo**" e ricadente all'interno del **sub-sistema V5** "I capisaldi del verde urbano e territoriale" di cui all'art. 4.2.5.15 delle N.T.A. del P.R.G., il tutto ricadente nella prescrizione puntuale "**NB 5**" di cui all'art. 5.1.1.6 delle N.T.A. del P.R.G, così come integrato da quanto previsto nella D.C.C. n. 77 del 29.11.2016;
- in parte **zona omogenea F** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema M2** "Le strade di attraversamento" di cui all'art. 4.2.3.6 delle N.T.A. del P.R.G.;

□ in parte **VAR 13 "Piano Direttore Tecnico Distributiva"** di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 11/07/2005.

Inoltre, l'area ricade all'interno dei seguenti ambiti:

- Categoria del patrimonio storico-culturale – "**Censimento edifici**" individuati con i

n. 267a- 267b- 267c di cui all'art. 5.1.1.7 delle N.T.A. del P.R.G. *per le particelle n. 38, 8; "Edifici e manufatti storici (ambito di tutela)* di cui agli artt. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5, art. 4.3.6.2 delle N.T.A. del P.R.G. *in gran parte per le particelle n. 421, 189, 8, 85, 117, 190, totalmente per le particelle n. 111, 114, 84, 38, 115.*

L'area è ricompresa nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica - "**Piane Alluvionali**" (art. 27) *totalmente per tutte le particelle.*

● Patrimonio botanico-vegetazionale - "**Aree coltivate di valle**" (art. 31.2) *totalmente per tutte le particelle.*

L'area, inoltre, è interessata dal vincolo paesaggistico di cui al D. Leg.vo 22/1/2004 n. 42 art. 142 comma 1 lett. g) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento: *in gran parte per le particelle n. 8, 85, 117, 38, 115, totalmente per le particelle n. 114, 111,*

Si precisa, inoltre, che l'intera area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse Nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D. Leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Il presente certificato, ai sensi del comma 3 dell'art. 30 del D.P.R. 380/2001, conserva validità per un anno dalla data del rilascio, salvo intervenute modificazioni dello strumento urbanistico.

Si rilascia il presente certificato in carta bollata per gli usi consentiti dalla legge. Civitanova Marche, li

14/06/2024 **IL DIRIGENTE Ing. Sandra Gennarettini ***

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: f.28, p.8: - alcune modifiche alla divisione interna; - presenza di 2 balconi (uno sul fronte principale ed uno sul retro), la cui realizzazione appare invero remota, ma tuttavia non rappresentati in planimetria, per la difformità riguardante i balconi si ritiene che dimostrando (tramite immagini o altri documenti d'epoca) che l'intervento è antecedente all'entrata in vigore della L. 765/1967 non sia necessaria la regolarizzazione. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis.)

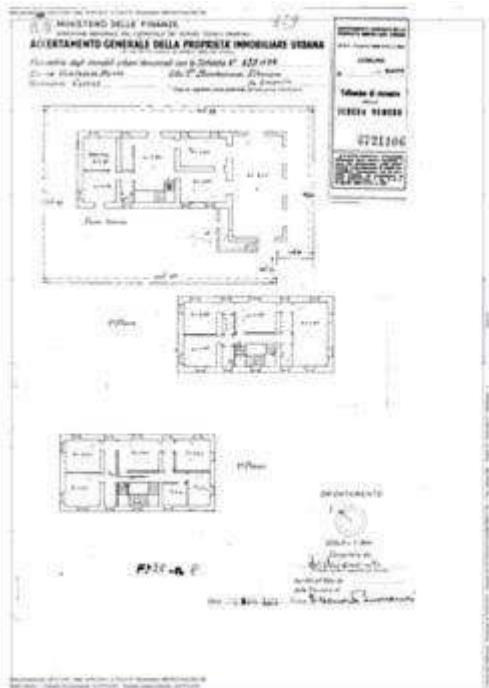
Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanzione ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 6-bis, comma 5.

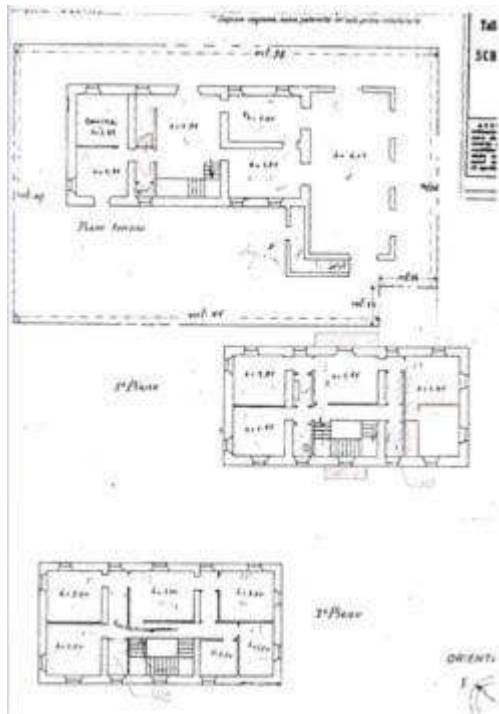
- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- sanzione : €.1.000,00
- competenze professionali per pratica edilizia comprensiva di rilievo dell'edificio (è stato considerato il solo importo relativo al rilievo altimetrico in quanto il rilievo planimetrico è stato inserito fra le spese per la regolarizzazione catastale): €.3.500,00

Questa situazione è riferita solamente a f.28, p.8.

NOTA: per l'immobile censito al f.28, p.8 non risultano depositate pratiche presso l'UTC, pertanto, ai sensi del D.P.R. 380/200, art. 9-bis, comma 1-bis “Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, (...)” La planimetria catastale di primo impianto, risalente al 1939, è quella tutt'ora in atti.





CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'immobile identificato al f.28, p38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 l'unica pratica reperita all'UTC è quella di sanatoria riguardante il cambio di destinazione d'uso per una porzione del piano terra (sub.2), per la rimanente parte dell'immobile non essendo presenti pratiche edilizie occorrerà fare riferimento alle planimetrie catastali in atti rispetto alle quali sono state riscontrate le seguenti difformità: - l'unità immobiliare al piano terra è di fatto unica; - al piano primo l'appartamento individuato al sub. 1 comprende parte del sub. 9, del sub 10, del sub 6 il sub. 7 e le porzioni di subb. 11 e 12 di sottotetto (il sottotetto è di fatto accessibile solo dal sub.1); - l'unità individuata al sub. 9 comprende anche parte del sub 8, mentre il sub. 8 è costituito da un solo vano; - i subb. 11 e 12 di fatto non esistono: il piano secondo coincide con il sottotetto che ha un'altezza minima di circa 4,10 m ed al colmo di circa 6,15 m ed è accessibile dall'interno del sub. 1;

- al piano terra sotto il pianerottolo della scala sub. 5 è stato creato un ripostiglio. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/200, 1art. 9-bis,)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: -per il piano terra (dove risultano modificati i prospetti per il tamponamento di alcune aperture) SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 37; -per i piani superiori (dove non sono stati modificati i prospetti) CILA in sanatoria (si ipotizza che la sanzione venga applicata a ciascuna delle unità immobiliari riscontrate allo stato di fatto); -rimozione del ripostiglio sotto il pianerottolo del sub. 5, .

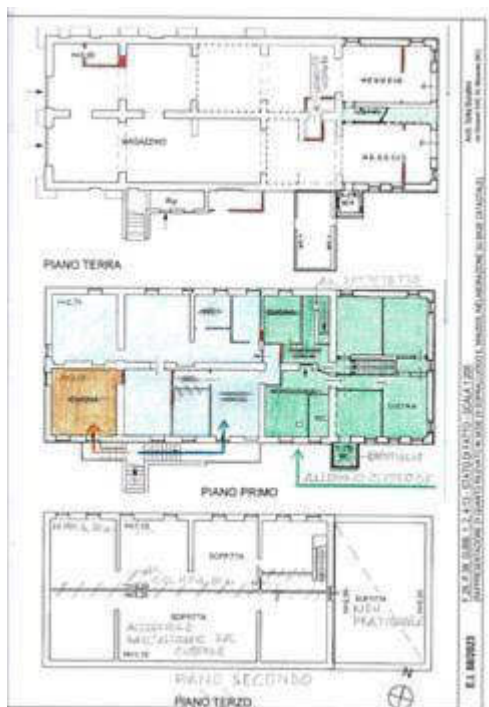
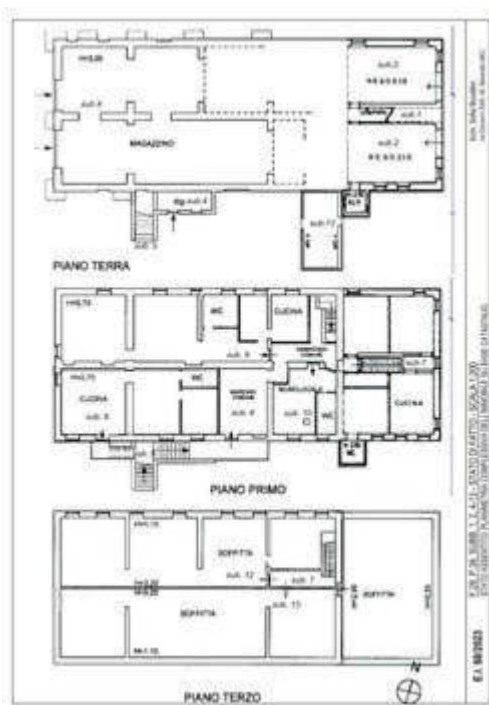
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- sanzione per SCIA in sanatoria ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 37 (la sanzione, il cui importo minimo è pari a 1.032€ è stata indicativamente valutata in 2.000€, ma sarà l'UTC, che ne stabilirà l'importo effettivo): €2.000,00
- sanzione per assenza di CILA (si ipotizza che l'importo della sanzione venga applicato ad ogni unità immobiliare riscontrata ed oggetto di difformità: 3x1.000€): €3.000,00

- competenze professionali per le pratiche edilizie comprensive di rilievo altimetrico dell'edificio (il rilievo planimetrico è stato inserito fra le spese per la regolarizzazione catastale): €.5.500,00

Questa situazione è riferita solamente a f.28, p38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

NOTA. La descrizione dell'irregolarità di cui sopra parte dal presupposto che ai sensi del D.P.R. 380/2001, art. 9-bis, comma 1-bis "Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, (...)." Stando alla normativa lo stato di fatto rilevato va quindi confrontato con il catastale di primo impianto, rispetto al quale vi sono delle evidenti difformità. Appare tuttavia ragionevole pensare che la situazione edilizia attuale derivi da interventi remoti, forse antecedenti la legge 765/1967, e sia pertanto legittima, mentre è erronea la rappresentazione catastale. La situazione andrà pertanto valutata con l'UTC.



ricostruzione dello stato assentito su base catastale

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, p.38, subb. 3, 5, 13, 14, 16.

2) CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in conseguenza delle difformità sopra descritte relativamente al f. 28, part. 38 l'elaborato planimetrico in atti non corrisponde alla situazione reale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuovo elaborato planimetrico per rappresentare i subalterni che deriveranno dalle procedure DOCFA relative al f. 28, p. 38.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- nuovo elaborato planimetrico: €.600,00

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, part.38

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'immobile identificato al f28, p.8 rispetto al catastale di impianto: - modifiche alla divisione interna; - presenza di 2 balconi (uno sul fronte principale ed uno sul retro).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della planimetria tramite procedura DOCFA, importo indicativo comprensivo delle spese per rilievo planimetrico: €.1.800,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al f.28, p.8

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'immobile identificato al f.28, p.38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7,

8, 9, 10, 11, 12 rispetto al catastale di impianto è stata riscontrata l'errata rappresentazione planimetrica e consistenza catastale (si vedano la descrizione e le immagini della difformità edilizia); per quanto riguarda i subb. 11 e 12 in particolare si segnala che tali subb. (descritti come localizzati al piano II e III) non esistono perché non esiste il piano terzo, mentre il piano secondo (coincidente col sottotetto) è accessibile esclusivamente dall'interno del sub.1. L'altezza del sottotetto è inoltre indicata erroneamente, l'altezza minima è infatti di 4,10 m circa e non 1,10 m e quella di colmo 6,15 m circa e non 3, 20 m.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DOCFA per allineare la planimetria catastale allo stato di fatto (riguardante i subb. 1, 2, 4, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 dove sono state riscontrate difformità)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento delle planimetrie dei subb. indicati tramite procedura DOCFA comprensivo di rilievo planimetrico: €5.100,00.

Questa situazione è riferita solamente a immobile identificato al f.28, p.38, subb. 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al f. 28, part.38 i subb. 15 e 17 risultano accatastati e presenti in mappa, nella realtà non esistono.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - presentazione di tipo mappale per demolizione; - procedura DOCFA per demolizione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- redazione di tipo mappale per eliminazione dei subb. 15 e 17: €600,00
- procedura DOCFA per cancellazione dei subb. 15 e 17.: €500,00

Questa situazione è riferita solamente a f. 28, part.38, subb. 15 e 17 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.. Subb. 3, 5, 13, 14, 16

CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..

La quota colpita è corrispondente alla quota posseduta. Nel ventennio le trascrizioni appaiono continue, tuttavia si fa presente quanto segue relativamente al periodo anteriore il ventennio. Tutti i beni (tranne il terreno al f. 28, part. 421) sono pervenuti a X "a seguito di trasformazione di società del 24/09/2002 (trascrizione 13255/9361 del 14/10/2002 – anteriore il ventennio) della ditta "X." in ditta "X" e prima ancora tutti tranne il bene al f. 28, part. 8 erano pervenuti alla ditta "X" dalla ditta "X" con atto di compravendita trascritto ai nn. 540/422 il 15/01/1985. Per il bene al f. 28, part. 8 non è stato possibile rintracciare un atto antecedente la trascrizione 13255/9361 del 14/10/2002 (che è comunque anteriore il ventennio) malgrado siano state effettuate visure ipotecarie sul bene ed a ritroso sulle ditte interessate dai passaggi di proprietà. Il bene di cui al f. 28, p.421 (nato dalla soppressione della part. 407 e prima ancora della part. 11) è pervenuto alla ditta "X" dalla ditta "A" con atto trascritto il 04/03/2004 ai nn. 3684/2356. Alla ditta "E." era pervenuto con atto di trasformazione di società da "E spa." a "E s.r.l." trascritto il 11/02/2003 ai nn. 2070/1382. Anche a seguito di ulteriori ispezioni ipotecarie sul bene e sulle ditte

interessate non si è riusciti a risalire ad un atto inter vivos a carattere traslativo.

*** Il totale delle spese di regolarizzazione delle difformità ammonta a € 23.600,00, cfr. CTU S. Burattini, integrazione del 28.09.2025.**

***Le informazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Sofia Burattini di Macerata del 15.04.2025 che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sul sito internet del Tribunale di Macerata : www.tribunalemacerata.com .**

Prezzo base d'asta : 5.838.807,50 € (Cinquemilioniottocentotrentottottocentosette/50) oltre IVA se dovuta;

Offerta Minima d'Acquisto, pari al prezzo base ridotto del 25% : 4.379.105,63 € (Quattromilionitrecentosettantanovemilacentocinque/63), oltre IVA se dovuta.

Cauzione : 20% del prezzo offerto;

Anticipo spese: 10% del prezzo offerto;

Aumenti minimi in caso di più offerenti: 5.000,00 €

Ora esame offerte : 12,30

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto, ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile.

Le offerte di acquisto in marca da bollo possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone 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 (art. 583 c.p.c.).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto nonché fondo spese di importo pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate.

L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c il termine per il deposito

del saldo del prezzo sarà di **90 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario 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).

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del G.E. 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 sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Per coloro che pur avendo partecipato all'asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposta la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese. In caso di offerta telematica la restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario al netto delle spese bancarie necessarie. In caso di offerta presentata in forma tradizionale la restituzione avverrà tramite riconsegna degli assegni.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta valida

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

In caso di domande di assegnazione

Se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;

In caso di pluralità di offerte valide:

Si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta in aumento e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

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

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo 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.

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

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

In caso di domande di assegnazione

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- entro le ore 12,00 del giorno ferialo precedente la data fissata per la vendita **le offerte potranno essere presentate in forma tradizionale mediante busta chiusa e sigillata presso lo studio della scrivente previo appuntamento**, sito in Civitanova Marche Via D. Manin nr. 25 (ex Via Ugo Bassi nr. 25), m Cell. Nr. 339.3952341 email: marco.vannini.yz@gmail.com
- **in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.astetelematiche.it (gruppo Aste Giudiziarie Inlinea Spa).**

- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento, e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex Art. 1471 cc. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale; nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura speciale.

- **Nel caso di offerte presentate in forma telematica**

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il

“termine di presentazione delle offerte” indicato nella scheda il dettaglio del bene. L’offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato “Offerta Telematica”.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno ferialo precedente a quello fissato per la vendita, inviandole all’indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L’offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante “Invia Offerta”. Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L’invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell’inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall’inizio dell’orario stabilito dell’apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l’accesso diretto all’aula virtuale della vendita.

- Nel caso di offerte presentate telematicamente l’interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel “Manuale utente” sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l’offerta.

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

L’offerta d’acquisto è irrevocabile e deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall’autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall’art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179,

del codice civile, allegandola all’offerta; se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l’offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall’amministratore di

- sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - l'importo versato a titolo di cauzione;
 - la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
 - l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste. All'offerta dovranno essere allegati:
 - copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
 - la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
 - la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
 - se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
 - se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento

di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accredito del **complessivo** importo del **30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione, indicando causale "versamento cauzione" e 10% a titolo di anticipazione spese indicando causale "anticipo spese extra"**, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c di Intesa San Paolo della procedura intestato a " Tribunale Macerata Esecuzione Immobiliare 88/2023 Delegato Avv. Marco Vannini " **IBAN: IT16T030691340810000060320** "(causale "versamento cauzione" e "anticipo spese extra"), bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

- **Nel caso di offerte cartacee presentate in busta chiusa e sigillata:** busta bianca, una per ciascun lotto, in busta chiusa, all'esterno della quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione, sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura nr. 88/2023, nome del G.Es., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), contenente l'offerta (in bollo da € 16,00), da consegnare presso lo studio del Delegato in , Civitanova Marche Via D. Manin 25 (ex Via Ugo Bassi n. 25, Tel. 0733 775632 Cell. 3393952341).

L'offerta d'acquisto deve contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare

il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e quello versato a titolo di fondo spese;
- un recapito email e di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene. Deve riportare con precisione l'indicazione delle quote che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base), intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 88/2023 C/O AVV. MARCO VANNINI" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);
- assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di ammontare approssimativo delle spese così fissato, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 88/2023 C/O AVV. MARCO VANNINI" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del

deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale www.astetelematiche.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
- In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE

che potrà convocare le parti innanzi a sé.

- L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base, questa è senz'altro accolta.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, in presenza e tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta (offerte minime in aumento € 5.000,00). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.
- Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**.
- I rilanci effettuati dai partecipanti **presenti** innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- I rilanci effettuati dai partecipanti **connessi** al Portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
- Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante bonifico a favore di "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. c/c di Intesa San Paolo della procedura intestato a " Tribunale Macerata Esecuzione Immobiliare 88/2023 Delegato Avv. Marco Vannini " **IBAN: IT16T0306913408100000060320**).
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato:
 - sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.),

- sulle piattaforme www.astetelematiche.it e www.astalegale.net,
- sulla rivista "Newspaper Aste" di Astalegale
- sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. , 569, 571,576 e ss. cpc, saranno effettuate dal delegato presso lo studio della scrivente in Via D. Manin 25 (ex Via Ugo Bassi), Civitanova Marche e/o in modalità telematica e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la scrivente.

In caso di creditore fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, 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 le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: riferimento ctu S. Buratini, vedi sopra.

Tali gravami saranno oggetto di ordine di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, cpc, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 cpc, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui

all'art. 585, comma 4, cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c, mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali — il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio — sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice); visto l'art. 173-quater, ult. comma, disp. att. cpc.

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista indicherà, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella perizia del CTU e sua integrazione del 28.09.25 (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico

dell'aggiudicatario e verranno 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

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

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

- Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando il custode, Avv. Marco Vannini, domiciliato presso il proprio studio in Civitanova Marche, Via Ugo Bassi n 25, Tel 0733775632 , mail marco.vannini.yz@gmail.com , mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

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

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

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

La partecipazione alla vendita implica:

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. con incarico affidato alla società ASTALEGALE.NET SPA .

Macerata li, 18.06.2026

IL DELEGATO
Avv. Marco Vannini