

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(AVV. STEFANO RUGGERI)

Il sottoscritto Avv. Stefano Ruggeri, con studio in Civitanova M., C.so Umberto I, 17 (tel. 3286645923 – mail: ste_79@hotmail.it), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 46/17 R.G.E. con ordinanza del 15/10/2025, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **15 settembre 2026 ore 16,00 e seguenti** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Stefano Ruggeri sito in Civitanova M., C.so Umberto I, 17, è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base indicati in calce alla descrizione del lotto;

che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (14/09/2026) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Stefano Ruggeri, previo appuntamento telefonico, **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale www.astetelematiche.it.

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE
CARTACEA**

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (14/09/2026) presso lo studio del sottoscritto delegato, previo appuntamento telefonico, in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

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

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "AVV. STEFANO RUGGERI Es. Im. n. 46/2017 Trib. MC" di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituto di credito (non saranno valide cauzioni costituite con assegno di conto corrente o tipologie varie di assegni emessi da PosteItaliane o altri operatori). L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre

un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (14/09/2026). 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.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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

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

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 91 Z 08765 68870 000000409278**, intestato "AVV. STEFANO RUGGERI PROF. DELEGATO ES. IMM N. 46/2017 TRIB. MC"; causale: "*versamento cauzione e*

spese es. imm. 46/17 Trib. Mc -lotto n. (specificare il numero del lotto) – vendita del (specificare la data della vendita)”.

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

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

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

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

Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo *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.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L’apertura delle buste avverrà il giorno **15 settembre 2026** alle ore 16,00 e seguenti, presso lo studio del sottoscritto delegato in Civitanova M., C.so Umberto I, 17.

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

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Civitanova M., C.so Umberto I 17; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, il gestore dell’asta telematica invierà all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta, **le credenziali per l’accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l’orario previsto per l’avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell’offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell’offerente l’accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Stefano Ruggeri mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "AVV. STEFANO RUGGERI Es. Im. n. 46/2017 Trib. MC", ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 91 Z 08765 68870 000000409278**, intestato "AVV. STEFANO RUGGERI PROF. DELEGATO ES. IMM N. 46/2017 TRIB. MC"; – causale: "*Saldo prezzo es. imm. 46/17 Trib. Mc lotto n.* (indicare il numero

del lotto)”. Contestualmente al saldo del prezzo, l’aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l’eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l’aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., liberi da pesi e vincoli che saranno cancellati con il decreto di trasferimento (ipoteche e pignoramenti);

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

Ai sensi dell’art. 41 del D. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l’aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell’aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l’importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all’85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell’istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall’aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l’eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Civitanova M., C.so Umberto I, 17 (tel. 3286645923 – mail: ste_79@hotmail.it);

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

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

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

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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

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

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all’art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto

obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge anticiclaggio – 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);

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA IN DATA 15 SETTEMBRE 2026

-LOTTO UNICO (ore 16,00)

Intera e piena proprietà di unità immobiliare ad uso civile abitazione di complessivi mq 152 su tre livelli, sito in POTENZA PICENA (MC), Via Zima 11-13, quartiere Centro storico.

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre livelli, situata nel Centro Storico di Potenza Picena, in quartiere residenziale, confinante con altre abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,80 allo stato grezzo al PS1.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

L'unità immobiliare è situata nel Centro Storico di Potenza Picena a Sud-Ovest, ed è contigua con altre abitazioni ad Est e ad Ovest, si accede da Nord dall'ingresso principale in Via Zima; a Sud è presente una corte esclusiva di mq 22,40. L'immobile si sviluppa su tre piani, dal Piano Seminterrato al Piano primo, la struttura portante del fabbricato è in pietre e mattoni faccia a vista su tutti i lati.

I solai di interpiano sono in laterocemento, mentre il solaio di copertura è in legno con travi in legno e tavolato a vista, il manto di copertura è realizzato con coppi in cotto nuovi e di recupero, i divisori interni sono in laterizio.

Il fabbricato si trova nella sua interezza allo stato grezzo, per lavori mai completati, ovvero, tutte le pareti interne sono solamente intonacate, i solai di interpiano sono presenti unicamente nel pacchetto strutturale e privi di massetti, pavimenti e rivestimenti, gli intonaci civili e tinteggiature sono assenti, la scala di accesso al P.1 non è mai stata realizzata.

Sono assenti tutti gli infissi interni ed esterni. L'impianto elettrico e quello termoidraulico sono mancanti.

Sono presenti altresì materiali di risulta, di costruzione ed attrezzature da cantiere all'interno ed esterno del fabbricato, a Sud sul cortile è allestito un ponteggio abbandonato dalla impresa edile incaricata dei lavori, che poi non sono mai stati completati.

L'immobile risulta allo stato grezzo, senza infissi, senza porte, senza impianti, senza pavimenti, e non è abitabile.

Identificazione catastale:

-Catasto fabbricati del Comune di Potenza Picena, foglio 28 particella 653 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Zima, snc, piano: T - S - 1;

PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività N. 63/2007, per opere di Ristrutturazione dell'immobile in Via Zima, 15, presentata il 21/02/2007 con il n. 3961 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata

Denuncia Inizio Attività N. 272/10, per lavori di Variante della Pratica Edilizia n. 63/2007 per ristrutturazione del fabbricato in Via Zima, 11-13; per opere di completamento, agibilità non ancora rilasciata;

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: REC Comune di Potenza Picena) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione ed invio di nuova SCIA per variante dei permessi in corso, per lavori non completati e/o non eseguiti e completamento lavori. Inoltre dai permessi presenti nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica risulta una diversa distribuzione dei vani interni, rispetto allo stato autorizzato L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: SCIA per variante e completamento lavori: €.4.500,00 Diritti di segreteria Comune di Potenza Picena (importo preciso non definibile attualmente): €.300,00 Direzione dei lavori: €.2.500,00 Calcolo della strutture in zona sismica e Pratica (Genio Civile): €.2.500,00 – CRITICITA' MEDIA

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei vani interni rispetto alle planimetrie catastali depositate attualmente presso A.d.T. di Macerata (normativa di riferimento: Normativa Nazionale Agenzia del Territorio) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di variazione catastale e nuovo Elaborato Planimetrico. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. La variazione catastale dovrà essere inviata alla A.d.E. di Macerata alla fine dei lavori che verranno eseguiti dal nuovo proprietario. Costi di regolarizzazione: Variazione catastale ed Elaborato Planimetrico: €.550,00 Diritti Catastali A.D.T. di MC: €.100,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni – CRITICITA' BASSA

CONFORMITÀ TECNICA-IMPIANTISTICA:

Conformità tecnica impiantistica: Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti tecnologici assenti in quanto l'immobile è in corso di ristrutturazione e lavori interrotti da molto tempo. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Impianto elettrico: €.10.000,00 Impianto termoidraulico: €.15.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 300 giorni – CRITICITA' MEDIA

CLASSE ENERGETICA: G

Stato di occupazione: Immobile libero, ma sono presenti alcune attrezzature da cantiere come ponteggi, scale, materiali da costruzione, materiali di risulta probabilmente abbandonati dalla impresa edile che era presente in cantiere in passato.

PREZZO BASE: € 21.000,00= (VENTUNOMILA/00)

OFFERTA MINIMA: € 15.750,00= (QUINDICIMILASETTECENTOCINQUANTA/00)

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

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

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento (come da relazione ex art. 567 c.p.c. in atti e salvo verifica di ulteriori formalità successive al pignoramento, da accertarsi in fase di trasferimento):

-ipoteca volontaria iscritta il 20/07/2007 al n. 3076 r.p. – 12467 R.G.;

-ipoteca giudiziale iscritta il 26/05/2016 al n. 966 r.p. – 6644 R.G.;

-pignoramento trascritto il 19/04/2017 al n. 3083 r.p. – 4379 R.G.

CUSTODE: (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Avv. Stefano Ruggeri (recapiti come sopra)

Civitanova Marche, li 26 giugno 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Stefano Ruggeri