

TRIBUNALE DI MACERATA
1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
DELEGATA ALL'AVV. SILVIA ANTINORI
CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

La sottoscritta Avv. Silvia Antinori (c.f. NTNSLV74B51E783I), con studio in Corridonia (MC), Via dell'Industria n. 70A (tel. 0733.292255; PEC avvsilviaantinori@puntopec.it),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 27.05.2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n. 202/2024 R.G.E. del Tribunale di Macerata** promossa da - omissis - e sono state delegate alla sottoscritta professionista le relative operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **3 dicembre 2026 alle ore 10:00**, presso il proprio studio sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali - tel. 0733.292255), si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** dei beni più avanti descritti al prezzo base d'asta di seguito indicato per ciascun lotto ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.2015 n. 32:

lotto 1: euro 138.919,00 (euro centotrentottomilanovecentodiciannove/00);

lotto 2: euro 171.094,40 (euro centosettantunomilaenovantaquattro/40);

lotto 3: euro 43.450,00 (euro quarantatremilaquattrocentocinquanta/00);

- che, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., per la partecipazione alla vendita potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto pari al prezzo base d'asta ribassato di un quarto** di seguito indicato per ciascun lotto:

lotto 1: euro 104.189,25 (euro centoquattromilacentoottantanove/25);

lotto 2: euro 128.320,80 (euro centoventottomilatrecentoventi/80);

lotto 3: euro 32.587,50 (euro trentaduemilacinquecentoottantasette/50);

- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita (02.12.2026) è fissato il termine per la presentazione delle offerte;

- che le offerte di acquisto, una per ciascun lotto, potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta professionista, Avv. Silvia Antinori, sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa e sigillata (A), o, in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it (B), secondo le modalità di seguito descritte e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega;

- che legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto è 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 c.c.; 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 notarile in originale; qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.; il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.);

- che **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 d'asta sopra indicato, ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA (A)

Le offerte d'acquisto cartacee dovranno essere presentate **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** (02.12.2026) presso lo studio della sottoscritta delegata, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali - tel. 0733.292255), **in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare.**

All'esterno di ciascuna busta il ricevente delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento di cui all'ordinanza di delega (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (in bollo, attualmente pari ad euro 16,00), **una per ciascun lotto**, dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso in cui l'offerta d'acquisto venga presentata da società o impresa commerciale occorre indicare i dati identificativi, inclusi la Partita IVA e/o il codice fiscale, ragione sociale e sede legale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del o dei legali rappresentanti, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero visura camerale aggiornata in corso di validità da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione all'asta, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di offerta presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. In mancanza di indicazione delle quote che ciascuno intende acquistare il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente. Ciascuna offerta, inoltre, dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, i dati identificativi del bene per il quale è proposta, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta a pena di inammissibilità dell'offerta, ed il termine di versamento del saldo 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 giorni 90 dall'aggiudicazione).

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, nel caso in cui non vi sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria.

A ciascuna offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 202/2024", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché altro assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 202/2024", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese. Si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituti di credito (saranno esclusi assegni postali o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.A.).

L'offerta dovrà contenere l'indicazione di volersi avvalere, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali agevolati.



L'offerta dovrà contenere l'**espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio del delegato, Avv. Silvia Antinori, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA (B)

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita (03.12.2026), una per ciascun lotto**. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIO OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web 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 all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 272400 acceso presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza ed intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 202/2024" (codice Iban: IT18 J 03440 13400 000000274500), con causale **"versamento cauzione e spese EI 202/2024 asta 03.12.26 lotto ____"** (specificare numero del lotto), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato



accredito del bonifico sul conto indicato nel termine indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) **in modalità telematica**, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica.

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.

Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso.

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 la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il professionista delegato, **nel giorno e nell'ora fissata per la vendita**, procederà, **in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita**, all'apertura delle buste presentate in forma tradizionale e dei plichi telematici, nonché all'esame delle offerte.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta **in forma tradizionale** partecipano comparendo dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico della vendita presso lo studio dello stesso in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio legale Medici presso Palazzo Giovenali); le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza della professionista delegata e degli offerenti; tali offerte saranno riportate nel portale a cura della professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta **con modalità telematiche** partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica (Astalegale.net) 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.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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.

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 professionista delegato al termine dell'apertura delle buste 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 dinnanzi a sé.

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



In caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano 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 essere comunque disposta in suo favore.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà alla gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato, quindi, a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. 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 on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori **ad euro 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 1, euro 4.000,00 (quattromila/00) per il lotto 2 ed euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto 3**. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il **tempo massimo di 2 (DUE) MINUTI**. Gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi alla delegata alla vendita. 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 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 restituiti 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 non aggiudicatari unitamente all'imposta di bollo.

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 giorni 90 (novanta) dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso lo studio dell'Avv. Silvia Antinori di assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 202/2024", ovvero mediante bonifico bancario in favore di "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 202/2024" sul medesimo conto corrente sopra indicato intestato alla procedura (BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza, codice Iban: IT18 J 03440 13400 000000274500), con causale **"versamento saldo prezzo EI 202/2024 asta 03.12.26 lotto ____"** (specificare numero del lotto). Valgono le medesime raccomandazioni sopra svolte per la tempestiva esecuzione del bonifico.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese di trasferimento, che il professionista indicherà. L'aggiudicatario potrà, infatti, essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese relative al trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato indicherà. Il tutto con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo residuo e con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione. In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, 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 CTU, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da



trascrizioni di pignoramenti; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Ad ulteriore precisazione si specifica che l'Iva sarà applicabile nei termini ed alle condizioni previste dalla legge.

In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna della procedura.

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

Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente l'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015 per la fase di trasferimento della proprietà (e del connesso rimborso spese generali), nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame cancellabile.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. 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.

Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate delle banche stesse. E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero di mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

In caso di fondiario: là dove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 (§ 5) e alle linee guida di cui alla Circolare



esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale del 2 febbraio 2026, reperibili sul sito internet del Tribunale di Macerata.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio della sottoscritta professionista delegata in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, tel. 0733.292255, cellulare 339.6893292, e-mail: avvsilviantinori@gmail.com, PEC avvsilviaantinori@puntopec.it.

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 decreto legislativo n. 231 del 2007 necessarie ed 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 saldo del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice).

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.astemobili.com, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it e www.astalegale.net.

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Silvia Antinori, domiciliata in Corridonia, Via dell'Industria n. 70A (tel. 0733.292255 / cellulare 339.6893292; mail avvsilviantinori@gmail.com; PEC avvsilviaantinori@puntopec.it).

Per quanto non previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di vendita ed alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata ovvero rinvenute nella C.T.U. agli atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI LOTTO 1



Capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di 430,52 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***) identificato catastalmente al Catasto fabbricati al foglio 25 particella 295 **sub. 1** (deriva dal frazionamento della particella 295, con origine dei subalterni 1 e 2, corrispondenti, rispettivamente, al primo piano S1 ed al piano terra T), categoria D/7, rendita 2.264,40 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia n. 10, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***. L'unità immobiliare è posta al **piano S1**, ha un'altezza interna di 5,10. L'immobile identificato al foglio 25, particella 295 sub. 1, è comprensivo della sua corte esclusiva di 1026 mq (piano seminterrato), non avente una sua autonoma identificazione catastale. Coerenze, l'immobile ricade entro la suddetta corte esclusiva. Al piano superiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'immobile, costruito nel 2001 e ristrutturato nel 2020, si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, che poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a.. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato, i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti: impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano seminterrato è servito da una rampa di accesso carrabile, che s'immette sulla strada comunale, denominata contrada Piaggia. Esso è costituito da un unico ampio ambiente con altezza di m 5,10, con destinazione d'uso magazzino, nato per lo stoccaggio di prodotti di prima e seconda classe tossicologica e per il deposito di fitofarmaci. La speciale destinazione d'uso ha comportato un'adeguata pendenza al pavimento e impermeabilizzazione, nonché la tinteggiatura delle pareti con pittura idrorepellente. L'altezza interna significativa dà la possibilità di sfruttare appieno la volumetria disponibile per lo stoccaggio di merci o l'installazione di macchinari industriali. Sull'angolo nord dell'edificio sono presenti un servizio igienico e un ufficio con accesso direttamente dall'esterno. Sono presenti superfici finestrate sui due lati fuori terra: prospetto ovest e nord. Una scala in acciaio collega il piano seminterrato con quello superiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29.12.2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui **lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale**. Per regolarizzare la situazione si può rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio ancorato alla struttura in cemento armato con piastre e perni in acciaio) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 337,50 mq. L'ufficio ha superficie di 23,85 mq. Sono presenti anche un bagno (mq. 6,00) con relativo antibagno (mq. 3,30). Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. Non è previsto l'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali risultano buone, sebbene possano essere necessari interventi di manutenzione ordinaria. L'area pertinenziale esterna di circa 1.100,00 mq. consente la movimentazione di mezzi pesanti e offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

Quanto agli **oneri condominiali**, il CTU ha fornito le seguenti informazioni:

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



Ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A (punti a, d), l'immobile è esente dalla necessità di essere dotato di **APE**.

Si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa per quanto riguarda la descrizione dettagliata e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile sopra individuato.

Alla data del sopralluogo da parte del CTU congiuntamente al custode ed a tutt'oggi **l'immobile risulta occupato** in forza di:

- 1- contratto di locazione commerciale 6+6 stipulato in data 30.05.2024 con prima scadenza contrattuale al 30.05.2030, opponibile alla procedura in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento, in data 13.06.2024 al n. 4038 serie 3t, con importo dichiarato di euro 10.800,00 annui oltre Iva (euro 6.000,00 per la porzione del piano T ed euro 4.800,00 per la porzione del piano S1) (Iva opzionata): il contratto ha ad oggetto porzioni dei subalterni 1 e 2, ed in particolare le due porzioni ubicate, l'una al piano T (sub. 2 lotto 2) concessa per uso ufficio / magazzino, e l'altra al piano S1 (sub. 1 lotto 1) concessa per uso deposito / magazzino; le due corti esclusive (quella di pertinenza del sub. 1 e quella di pertinenza del sub. 2) sono di uso comune con il conduttore di cui al seguente punto 2, come anche l'ingresso al piano T;
- 2- contratto di locazione commerciale 6+6 stipulato in data 02.01.2015 e registrato prima della trascrizione del pignoramento in data 28.01.2015 al n. 342, con scadenza contrattuale naturale dell'01.01.2027, **rispetto al quale il G.E. non ha autorizzato il rinnovo**, ed importo dichiarato di euro 3.600,00 annui oltre Iva (Iva opzionata): il contratto ha ad oggetto le residue porzioni dei subalterni 1 e 2 non locate al conduttore di cui al punto 1, ed in particolare il locale ad uso magazzino e servizio igienico attiguo al piano S1 (sub. 1 lotto 1), nonché ufficio e servizio igienico attiguo al piano T (sub. 2 lotto 2); le due corti esclusive (quella di pertinenza del sub. 1 e quella di pertinenza del sub. 2) sono di uso comune con il conduttore di cui al seguente punto 1, come anche l'ingresso al piano terra.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultano le seguenti **pratiche edilizie**:

Concessione edilizia N. 22/99 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio artigianale in località Piaggia, presentata il 12.11.1998 con il n. 7023 di protocollo, rilasciata il 15.03.1999 con il n. 22/99 di protocollo, agibilità del 07.02.2002 con il n. 1/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Concessione edilizia - variante N. 65/2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia - variante per modifiche interne, presentata il 05.09.2001 con il n. 47/2001 di protocollo, rilasciata il 19.11.2001 con il n. 65/2001 di protocollo, agibilità del 07.02.2002 con il n. 1/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 11373 prat. ed. 165/2020 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di unità immobiliare in 2 nuove, presentata il 29.12.2020 con il n. 0011373 di protocollo, rilasciata il 29.12.2020 con il n. 0011373 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D1 - Artigianali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 – Zone D1 - Artigianali esistenti

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti esistenti a carattere produttivo o ad essi assimilati, di tipo non agricolo.

1. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto.



2. Tipo di intervento

- l Manutenzione ordinaria;
- l Manutenzione straordinaria;
- l Ristrutturazione edilizia;
- l Ampliamenti;
- l Demolizione con e senza ricostruzione;
- l Nuova edificazione su lotto libero;
- l Sistemazioni del suolo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, come quelli di nuova edificazione, devono seguire le prescrizioni contenute nell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

- IT = 2,70 mc/mq;
- ST = SF;
- IT = IF;
- IC max = 45%;
- H MAX = ml. 7;
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- l Commercio all'ingrosso;
- l Artigianato di servizio;
- l Artigianato di produzione e industria;
- l Magazzini;
- l Depositi a cielo aperto;
- l Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- l Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- l Pubblici esercizi;
- l Commercio al dettaglio;
- l Uffici e studi professionali;
- l Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.

Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- l Commercio all'ingrosso;
- l Artigianato di servizio;
- l Artigianato di produzione e industria;
- l Magazzini;
- l Depositi a cielo aperto;
- l Attrezzature e servizi tecnici urbani;



I Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

I Pubblici esercizi;

I Commercio al dettaglio;

I Uffici e studi professionali;

I Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

Il titolo è riferito solamente all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'identificazione catastale essa non è perfettamente corrispondente con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile pignorato risulta distinto al catasto fabbricati al foglio 25 particella 295, senza subalterni, piano T-S1, categoria D/7, superficie catastale mq. 954. Dalle visure storiche si ricava che l'immobile, in seguito a frazionamento avvenuto in data 08.01.2021 (pratica DOCFA n. MC0000486 - Divisione n. 221.1/2021), è stato soppresso e sono stati costituiti due nuovi subalterni: subalterni 1 (piano S1 - categoria D/7) e subalterno 2 (piano T - categoria D/7). Nella visura catastale attuale non è specificata la consistenza del bene, come da normativa applicabile alla categoria catastale D/7 (vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare: "La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8"). Confrontando, però, le planimetrie catastali prima e dopo il frazionamento si evince la corrispondenza tra le stesse, a conferma che trattasi del medesimo bene, con uguale superficie e stessa consistenza. Dai DOCFA presentanti sia al momento della realizzazione del nuovo immobile, che al frazionamento, richiesti all'Agenzia del territorio per confrontare i dati, essi risultano coincidenti.

Conformità edilizia (criticità bassa)

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una scala interna, in difformità con la SCIA con cui si chiedeva il frazionamento e l'eliminazione di detta scala (normativa di riferimento: dpr 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della scala in ferro e chiusura porta di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione: rimozione scala in ferro e chiusura porta: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

La scia con cui si chiedeva il frazionamento comprendeva anche l'eliminazione della scala in ferro esistente interna, che invece non è stata più rimossa. **Il costo per la rimozione della scala e il tamponamento della porta è stato suddiviso tra le due unità immobiliari sub. 1 e sub. 2.**

Conformità catastale (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo permesso presentato, con oggetto il frazionamento dell'immobile. La variazione catastale è coerente con il permesso edilizio. In realtà la scala in acciaio non è stata mai rimossa e la porta di collegamento tra i piani terra e seminterrato, non è stata mai chiusa. Si ritiene più logico regolarizzare le difformità rimuovendo la scala e tamponando la porta, in modo da poter rendere i due subalterni (sub. 1 e sub. 2) completamente autonomi e vendibili separatamente. Rimossi tali abusi la planimetria catastale risulterebbe conforme.



Conformità urbanistica (normativa di riferimento: DPR n. 380/01)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295
Corrispondenza dati catastali/atto

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale, nel senso che la particella 295 risulta essere stata soppressa in data 07.01.2021, con origine degli immobili distinti al foglio 25, particella 295, subalterno 1, categoria D7, piani S1, e subalterno 2, categoria D7, piano T.

Altre conformità

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: UNI 71/29 L. 10/91)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90)

L'immobile risulta conforme.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

salvo ulteriori verifiche ed accertamenti:

- ipoteca volontaria iscritta il 15.09.2008 ai numeri reg. gen. 14134 / reg. part. 3473: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;

- pignoramento trascritto il 17.10.2019 ai numeri 13368 reg. gen. / 10013 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;

- pignoramento trascritto il 29.10.2024 ai numeri 15441 reg. gen. / 12107 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5.

Le sopraindicate iscrizioni e trascrizioni, salvo ulteriori verifiche ed accertamenti ed altre successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate con il decreto di trasferimento, con costi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 138.919,00 (euro centotrentottomilanovecentodiciannove/00).

Potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto per euro 104.189,25 (euro centoquattromilacentoottantanove/25)**, pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

LOTTO 2

Capannone industriale a APIRO contrada Piaggia 10, frazione contrada Piaggia, della superficie commerciale di 452,88 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **) identificato catastalmente al Catasto fabbricati al foglio 25 particella 295 sub. 2 (deriva dal frazionamento della particella 295, con origine dei subalterni 1 e 2, corrispondenti, rispettivamente, al primo piano S1 ed al piano terra T), categoria D/7, rendita 1.789,74 Euro, indirizzo catastale: contrada Piaggia n. 10, piano: T, intestato a ** DATO OSCURATO **. L'unità immobiliare è posta al **piano T**, ha un'altezza interna di 4,43. L'immobile identificato al foglio 25, particella 295 sub. 2 è comprensivo della sua corte esclusiva di 144 mq (piano terra), non avente una sua autonoma identificazione catastale. Coerenze, l'immobile ricade entro la suddetta corte esclusiva. Al piano superiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'immobile, costruito nel 2001 e ristrutturato nel 2020, si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso industriale/artigianale ed è parte di un capannone industriale che si articola in due piani, di cui uno fuori terra e l'altro seminterrato, per assecondare la naturale



conformazione del terreno in declivio, circondato da una corte esclusiva. L'edificio ha una pianta quadrata ed è realizzato con struttura prefabbricata in cemento armato, che poggia sui pali di fondazione, collegati a plinti e cordoli in c.a.. Le strutture portanti sono del tipo prefabbricato in calcestruzzo vibrato, i solai di copertura e di piano sono realizzati in calcestruzzo precompresso con intradosso liscio armati. Le tamponature sono realizzate con pannelli a doppia lastra in calcestruzzo ipervibrato, irrigiditi da armatura metallica, rifiniti esternamente con strato di graniglia colorata. Sono presenti: impianto elettrico, rete fognaria, collegata alla rete pubblica, impianto idro-sanitario. Il piano terra (lotto 2) è costituito da un ampio ambiente con altezza di m 4.43, utilizzato per la vendita di prodotti per l'agricoltura e prodotti alimentari, in particolare pasta e farine di produzione della ditta proprietaria dell'immobile. Annessi al locale di vendita ci sono servizi igienici e ripostiglio e uffici ricavati con pareti attrezzate. Lo spazio vendita ha ingresso autonomo sulla facciata principale. L'ingresso principale dell'immobile è situato sull'angolo sud-est ed è accessibile da un portico. Dal vano di ingresso si ha accesso a due uffici e un secondo servizio igienico. Le finiture di questa parte dell'immobile sono di maggior pregio, a caratterizzare spazi di rappresentanza e non di produzione. Un disimpegno fa da filtro tra uffici e spazi di vendita. Tutti i locali sono ben illuminati da ampie finestre. Una scala in acciaio, posta sul lato nord ovest, collega il piano terra con quello inferiore. In origine l'edificio consisteva in un'unica unità immobiliare che è stata frazionata nel 2020, dietro presentazione di SCIA prot. 11373 del 29.12.2020, ricavandone due unità immobiliari. Il progetto prevedeva la rimozione della scala e la chiusura della porta di accesso al collegamento verticale, per rendere del tutto autonome le due unità immobiliari. L'accatastamento è conforme al progetto presentato. In realtà non sono state mai eseguite queste trasformazioni, per cui **lo stato dei luoghi è rimasto invariato e la scala è rimasta nella sua posizione originale**. Per regolarizzare la situazione si può rimuovere la scala (facilmente removibile essendo un manufatto di acciaio a sé) e tamponare la porta a piano terra, come da progetto per poter usufruire dei due immobili in maniera indipendente. Il vano principale ha una superficie utile di 295,00 mq. La superficie destinata agli uffici è pari a circa 60,00 mq. Sono presenti anche due bagni e un ripostiglio. Dal punto di vista impiantistico, sono presenti impianto elettrico ed idro-sanitario. L'impianto di riscaldamento, previsto con fan coil esclusivamente sugli uffici all'ingresso, non è al momento funzionante. Le condizioni generali risultano in generale buone, tuttavia il sisma del 2016 ha provocato una lesione sulla trave portante che separa il locale vendita con gli uffici, per cui al momento risulta messo in sicurezza con puntelli provvisori. Non sono stati richiesti contributi pubblici per sanare il danno strutturale post sisma. Sul lato nord, in prossimità del ripostiglio, sono state riscontrate infiltrazioni d'acqua, nel punto di contatto tra la trave in c.a. e il tamponamento della muratura. In generale la struttura necessita di interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria. L'area pertinenziale esterna di circa 145,00 mq. offre possibilità di parcheggio per dipendenti e visitatori. La posizione, in zona industriale, facilmente raggiungibile dalle principali arterie stradali, rende il capannone particolarmente interessante per attività manifatturiere, logistiche o artigianali.

Quanto agli oneri condominiali, il CTU ha fornito le seguenti informazioni:

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 insolite alla data della perizia: €. 0,00

Classe energetica D: Certificazione APE N. 20251216-043002-94715 registrata in data 16.12.2025.

Si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa per quanto riguarda la descrizione dettagliata e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile sopra individuato.

Alla data del sopralluogo da parte del CTU congiuntamente al custode ed a tutt'oggi **l'immobile risulta occupato** in forza di:

- 1- contratto di locazione commerciale 6+6 stipulato in data 30.05.2024 con prima scadenza contrattuale al 30.05.2030, opponibile alla procedura in quanto registrato prima della trascrizione



- del pignoramento, in data 13.06.2024 al n. 4038 serie 3t, con importo dichiarato di euro 10.800,00 annui oltre Iva (euro 6.000,00 per la porzione del piano T ed euro 4.800,00 per la porzione del piano S1) (Iva opzionata): il contratto ha ad oggetto porzioni dei subalterni 1 e 2, ed in particolare le due porzioni ubicate, l'una al piano T (sub. 2 lotto 2) concessa per uso ufficio / magazzino, e l'altra al piano S1 (sub. 1 lotto 1) concessa per uso deposito / magazzino; le due corti esclusive (quella di pertinenza del sub. 1 e quella di pertinenza del sub. 2) sono di uso comune con il conduttore di cui al seguente punto 2, come anche l'ingresso al piano T;
- 2- contratto di locazione commerciale 6+6 stipulato in data 02.01.2015 e registrato prima della trascrizione del pignoramento in data 28.01.2015 al n. 342, con scadenza contrattuale naturale dell'01.01.2027, **rispetto al quale il G.E. non ha autorizzato il rinnovo**, ed importo dichiarato di euro 3.600,00 annui oltre Iva (Iva opzionata): il contratto ha ad oggetto le residue porzioni dei subalterni 1 e 2 non locate al conduttore di cui al punto 1, ed in particolare il locale ad uso magazzino e servizio igienico attiguo al piano S1 (sub. 1 lotto 1), nonché ufficio e servizio igienico attiguo al piano T (sub. 2 lotto 2); le due corti esclusive (quella di pertinenza del sub. 1 e quella di pertinenza del sub. 2) sono di uso comune con il conduttore di cui al seguente punto 1, come anche l'ingresso al piano terra.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultano le seguenti **pratiche edilizie**:

Concessione edilizia N. 22/99 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di edificio artigianale in località Piaggia, presentata il 12.11.1998 con il n. 7023 di protocollo, rilasciata il 15.03.1999 con il n. 22/99 di protocollo, agibilità del 07.02.2002 con il n. 1/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Concessione edilizia - variante N. 65/2001 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di edificio artigianale in località Piaggia - variante per modifiche interne, presentata il 05.09.2001 con il n. 47/2001 di protocollo, rilasciata il 19.11.2001 con il n. 65/2001 di protocollo, agibilità del 07.02.2002 con il n. 1/2002 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 11373 prat. ed. 165/2020 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento di unità immobiliare in 2 nuove, presentata il 29.12.2020 con il n. 0011373 di protocollo, rilasciata il 29.12.2020 con il n. 0011373 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D1 - Artigianali esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 30 – Zone D1 - Artigianali esistenti

Sono le parti del territorio destinate agli insediamenti esistenti a carattere produttivo o ad essi assimilati, di tipo non agricolo.

1. Modo d'intervento: Intervento edilizio diretto.

2. Tipo di intervento

l Manutenzione ordinaria;

l Manutenzione straordinaria;

l Ristrutturazione edilizia;

l Ampliamenti;

l Demolizione con e senza ricostruzione;

l Nuova edificazione su lotto libero;

l Sistemazioni del suolo.

Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione, come quelli di nuova edificazione, devono seguire le prescrizioni contenute nell'Abaco dei tipi industriali ed artigianali.

3. Parametri urbanistici ed edilizi



- IT = 2,70 mc/mq;
- ST = SF;
- IT = IF;
- IC max = 45%;
- H MAX = ml. 7;
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.
- Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- l Commercio all'ingrosso;
- l Artigianato di servizio;
- l Artigianato di produzione e industria;
- l Magazzini;
- l Depositi a cielo aperto;
- l Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- l Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- l Pubblici esercizi;
- l Commercio al dettaglio;
- l Uffici e studi professionali;
- l Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.

- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.

Parcheggi: secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- l Commercio all'ingrosso;
- l Artigianato di servizio;
- l Artigianato di produzione e industria;
- l Magazzini;
- l Depositi a cielo aperto.;
- l Attrezzature e servizi tecnici urbani;
- l Lavorazione di prodotti aziendali.

Destinazioni d'uso ammesse:

- l Pubblici esercizi;
- l Commercio al dettaglio;
- l Uffici e studi professionali;
- l Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, non può superare il 40% della SU complessiva. Questi rapporti percentuali dovranno essere tenuti presenti come indicazione di massima per ogni intervento edilizio, comprese le variazioni per le destinazioni d'uso. Quando la percentuale interessi una porzione di unità immobiliare, la destinazione sarà riferita all'intera unità.



Il titolo è riferito solamente all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 25 part. 295.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quanto riguarda l'identificazione catastale essa non è perfettamente corrispondente con quanto indicato nell'atto di pignoramento. L'immobile pignorato risulta distinto al catasto fabbricati al foglio 25 particella 295, senza subalterni, piano T-S1, categoria D/7, superficie catastale mq. 954. Dalle visure storiche si ricava che l'immobile, in seguito a frazionamento avvenuto in data 08.01.2021 (pratica DOCFA n. MC0000486 - Divisione n. 221.1/2021), è stato soppresso e sono stati costituiti due nuovi subalterni: subalterni 1 (piano S1 - categoria D/7) e subalterno 2 (piano T - categoria D/7). Nella visura catastale attuale non è specificata la consistenza del bene, come da normativa applicabile alla categoria catastale D/7 (vedi l'art. 53 del D.P.R. 1142/49 Descrizione degli immobili a destinazione speciale o particolare: "La consistenza catastale non si accerta per le unità immobiliari indicate nell'art. 8"). Confrontando, però, le planimetrie catastali prima e dopo il frazionamento si evince la corrispondenza tra le stesse, a conferma che trattasi del medesimo bene, con uguale superficie e stessa consistenza. Dai DOCFA presentanti sia al momento della realizzazione del nuovo immobile, che al frazionamento, richiesti all'Agenzia del territorio per confrontare i dati, essi risultano coincidenti.

Conformità edilizia (criticità bassa)

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una scala interna, in difformità con la SCIA con cui si chiedeva il frazionamento e l'eliminazione di detta scala (normativa di riferimento: dpr 380/01). Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione della scala in ferro e chiusura porta di collegamento tra il piano terra e il piano seminterrato.

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

Costi di regolarizzazione: rimozione scala in ferro e chiusura porta: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

La scia con cui si chiedeva il frazionamento comprendeva anche l'eliminazione della scala in ferro esistente interna, che invece non è stata più rimossa. **Il costo per la rimozione della scala e il tamponamento della porta è stato suddiviso tra le due unità immobiliari sub. 1 e sub. 2.**

Conformità catastale (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

Sono state riscontrate alcune difformità tra lo stato dei luoghi e l'ultimo permesso presentato, con oggetto il frazionamento dell'immobile. La variazione catastale è coerente con il permesso edilizio. In realtà la scala in acciaio non è stata mai rimossa e la porta di collegamento tra i piani terra e seminterrato, non è stata mai chiusa. Si ritiene più logico regolarizzare le difformità rimuovendo la scala e tamponando la porta, in modo da poter rendere i due subalterni (sub. 1 e sub. 2) completamente autonomi e vendibili separatamente. Rimossi tali abusi la planimetria catastale risulterebbe conforme.

Conformità urbanistica (normativa di riferimento: DPR n. 380/01)

L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295

Corrispondenza dati catastali/atto

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale, nel senso che la particella 295 risulta essere stata soppressa in data 07.01.2021, con origine degli immobili distinti al foglio 25, particella 295, subalterno 1, categoria D7, piani S1, e subalterno 2, categoria D7, piano T.

Altre conformità

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: UNI 71/29 L. 10/91)



L'immobile risulta conforme.

Questa situazione è riferita solamente a immobile individuato al catasto urbano al foglio 25 part. 295.

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Legge 46/90)

L'immobile risulta conforme.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

salvo ulteriori verifiche ed accertamenti:

- ipoteca volontaria iscritta il 15.09.2008 ai numeri reg. gen. 14134 / reg. part. 3473: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;
- pignoramento trascritto il 17.10.2019 ai numeri 13368 reg. gen. / 10013 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;
- pignoramento trascritto il 29.10.2024 ai numeri 15441 reg. gen. / 12107 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5.

Le sopraindicate iscrizioni e trascrizioni, salvo ulteriori verifiche ed accertamenti ed altre successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate con il decreto di trasferimento, con costi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 171.094,40 (euro centosettantunomilaenovantaquattro/40).

Potranno essere formulate anche **offerte minime di acquisto per euro 128.320,80 (euro centoventottomilatrecentoventi/80)**, pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

LOTTO 3

Deposito artigianale e relative pertinenze sito ad Apiro, Viale Trieste n. 10, frazione San Salvatore, intestato per la quota di 1/1 di piena proprietà a *** DATO OSCURATO ***, identificato catastalmente al foglio 36 particella 155 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 166 mq, rendita 120,02 Euro, indirizzo catastale: Viale Trieste n. 10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***. L'immobile identificato al foglio 36, particella 155 sub. 5 è comprensivo della sua corte esclusiva, non avente una sua autonoma identificazione catastale e che si sviluppa su due livelli: piano terra 25.32 mq e piano primo 53 mq.. Coerenze: l'immobile ricade entro una corte esclusiva. Al piano inferiore confina con immobile della stessa proprietà. Il lotto confina con altre proprietà. Sul lato sud confina con la strada di lottizzazione.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una zona identificata dal PRG con destinazione d'uso "Commerciali promiscue" ed è porzione di un capannone in muratura, un tempo di proprietà del Consorzio Agrario di Apiro, adibito per lo stoccaggio di prodotti agricoli, fitofarmaci e materiali legati all'attività consortile.

Gli spazi interni sono stati pensati per lo stoccaggio, con ambienti ampi e versatili privi di pilastri intermedi. La tipologia dell'immobile in oggetto è quella tipica del Consorzio agricolo, ovvero un capannone con copertura voltata, con altezza elevata (8 metri), ben ventilato e illuminato, originariamente costituito da un unico ampio spazio senza pilastri, poi nel tempo frazionato e suddiviso in più unità immobiliari da vendere a privati. La porzione interessata dalla presente perizia si configura come uno spazio rettangolare di 166 mq, con corte esclusiva sul prospetto principale a est di 53 mq, adibita a parcheggio. Un'ulteriore porzione di corte esclusiva è al piano sottostante, pari a 25,32 mq. L'immobile è realizzato in muratura portante, con ampie finestre alte e copertura in latero cemento a volta spingente, contrastata da una serie di catene. Gli infissi sono in ferro e vetro singolo, le pareti intonacate e il pavimento in piastrelle di cemento. Sulla copertura sono evidenti **segni di infiltrazione di acque meteoriche**. E' presente il solo impianto elettrico. La struttura,



tutt'ora utilizzata come deposito, mostra segni evidenti del logorio del tempo **e necessita di importanti interventi di manutenzione.**

Quanto agli **oneri condominiali**, il CTU ha fornito le seguenti informazioni:

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

Ai sensi del D.M. 26/06/2015, appendice A (punti a, d), l'immobile è esente dalla necessità di essere dotato di **APE**.

Si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa per quanto riguarda la descrizione dettagliata e lo stato di fatto in cui si trova l'immobile sopra individuato.

Alla data del sopralluogo da parte del CTU congiuntamente al custode ed a tutt'oggi **l'immobile risulta occupato** in forza di contratto di locazione commerciale 6 + 6 stipulato in data 30.05.2024 con prima scadenza contrattuale al 30.05.2030, opponibile alla procedura in quanto registrato prima della trascrizione del pignoramento, in data 13.06.2024 al n. 4037 serie 3t, con importo dichiarato di euro 2.400,00 annui oltre Iva (Iva opzionata).

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia N. 42/93, intestata a Lauro Costa in qualità di Presidente pro-tempore del Consorzio Agrario Provinciale di Macerata, per lavori di Modifica delle aperture esterne dell'edificio, presentata il 27.05.1993 con il n. 3176 di protocollo, rilasciata il 09.06.1993 con il n. 42/93 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 36, part. 155, sub. 5.

La costruzione è stata realizzata ante 1967, come si evince dalle cartografie storiche e sull'atto di acquisto dell'immobile. Non essendo all'epoca necessario un titolo edilizio, l'immobile può ritenersi legittimo anche in assenza di documentazione tecnica.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG vigente, adottato con delibera C.C. n. 56 del 28.10.1999, l'immobile ricade in zona Zone D3 - Commerciali promiscue.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 32 – Zone D3 - Commerciali promiscue.

Le zone D3 individuano le aree da destinare ad attività commerciali e ad esse assimilate, sia in ampliamento che esistenti.

1. Modo d'intervento

· Intervento edilizio diretto.

2. Tipo di intervento

· Manutenzione ordinaria;

· Manutenzione straordinaria;

· Ristrutturazione edilizia;

· Ampliamenti;

· Demolizione con e senza ricostruzione;

· Nuova edificazione su lotto libero;

· Sistemazioni del suolo.

3. Parametri urbanistici ed edilizi

· Superficie minima d'intervento: 1.500 mq;

· IT = 2,20 mc/mq;

· ST = SF

· IT = IF



- IC max = 50%;
- H MAX = altezza massima: ml 7,5;
- DS = 10 m;
- DC = 1/2 H MAX; minimo 5 ml.;
- DF = secondo l'art. 9 del DM 2/4/68.

· Parcheggio = secondo l'art. 2 della Legge 122/1989 (1 mq / 10 mc), salvo il rispetto della L.R. 26/1999 e ss.mm.ii per tipologia di esercizi e classe demografica.

Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:

- l Complessi commerciali;
- l Esposizioni merceologiche.

si applicano le seguenti norme

- Parcheggio: 1 mq/10 mq ST, salvo maggiori quantità disposte dalla L.R. 26/1999
- All'interno dell'area di pertinenza 1/3 dell'area dovrà essere sistemato a verde attrezzato.

Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:

- l Pubblici esercizi;
- l Attrezzature ricettive;
- l Attrezzature per lo spettacolo.

si applicano le seguenti norme

- IC max = indice di copertura massimo: 60%;
- All'interno dell'area di pertinenza 1/3 dell'area dovrà essere sistemato a verde attrezzato.

Fatte salve le norme di cui al punto 3, per le destinazioni d'uso:

- l Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

si applicano le seguenti norme

- IF max = densità fondiaria massima: 0,3 mc/mq;
- IC max = 30%;
- H MAX = ml 3.

4. Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso prevalenti:

- l Commercio al dettaglio;
- l Complessi commerciali;

Comune di Apiro

Provincia di Macerata

- l Esposizioni merceologiche;
- l Uffici e studi professionali.

Destinazione d'uso ammessa: residenza nella misura massima del 20% della SU complessiva, da destinare esclusivamente al personale di servizio e al proprietario.

Sono inoltre ammesse le destinazioni di

- l Pubblici esercizi;
- l Attrezzature ricettive;
- l Attrezzature per lo spettacolo;
- l Artigianato di servizio;
- l Uffici pubblici;
- l Sedi di associazioni;
- l Attrezzature militari;
- l Parcheggio;
- l Stazioni di servizio e distribuzione dei carburanti.

La SU destinata a queste ultime, sommata alla residenza, non può superare il 60% della SU complessivamente realizzabili nelle zone D3.

5. Tipi edilizi

Classi 1, 2 e 3 dell'Abaco dei tipi industriali e artigianali.

Il titolo è riferito solamente all'immobile distinto al catasto fabbricati al foglio 36 part. 155, sub 5.



GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel corso degli anni il bene ha subito variazioni toponomastiche: nell'atto di pignoramento l'indirizzo dell'immobile risulta essere via San Salvatore, dal 20/01/2025 è diventato viale Trieste, 10, come si evince dalla visura storica allegata.

Conformità edilizia (normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità catastale (normativa di riferimento: DPR del 23/03/1998 n. 139)

L'immobile risulta **conforme**.

Conformità urbanistica (normativa di riferimento: dpr380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

Corrispondenza dati catastali/atto

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

salvo ulteriori verifiche ed accertamenti:

- ipoteca volontaria iscritta il 15.09.2008 ai numeri reg. gen. 14134 / reg. part. 3473: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;
- pignoramento trascritto il 17.10.2019 ai numeri 13368 reg. gen. / 10013 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5;
- pignoramento trascritto il 29.10.2024 ai numeri 15441 reg. gen. / 12107 reg. part.: la formalità è riferita agli immobili distinti al Catasto fabbricati al foglio 25, particella 295 Piani TS1 (soppressa), oggi sub. 1 e sub. 2, e al foglio 36 particella 155 sub. 5.

Le sopraindicate iscrizioni e trascrizioni, salvo ulteriori verifiche ed accertamenti ed altre successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate con il decreto di trasferimento, con costi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 43.450,00 (euro quarantatremilaquattrocentocinquanta/00).

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per euro 32.587,50 (euro trentaduemilacinquecentoottantasette/50), pari al prezzo base ridotto di un quarto, oltre eventuali imposte ed oneri di legge.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sopra descritti sono state ricavate dalla C.T.U. del 16.12.2025 redatta dall'Arch. Cristiana Pepa, che, depositata agli atti del fascicolo processuale, potrà essere consultata sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito anche alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella suddetta relazione peritale.

Si invitano, comunque, eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto, previo appuntamento con il Custode, avv. Silvia Antinori, al fine di accertare esattamente lo stato e la consistenza dei beni e le loro caratteristiche.

ooo

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata con il presente avviso. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato ovvero nella perizia tecnica d'ufficio in atti redatta dall'Arch. Cristiana Pepa (mail ordinaria pepa.architetto@libero.it; PEC cristiana.pepa@archiworldpec.it), con studio in Recanati, Largo Monte Cardosa n. 5, telefono 071.2365119, ovvero fornite dalla cancelleria esecuzioni immobiliari



del Tribunale di Macerata; Custode Giudiziario, avv. Silvia Antinori, tel. 0733.292255 / cellulare 339.6893292; mail avvsilviantinori@gmail.com; PEC avvsilviaantinori@puntopec.it.
Corridonia, lì 20 luglio 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Silvia Antinori

