

TRIBUNALE DI MACERATA

QUARTO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

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

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata in data 13.12.2018, successivamente modificata ed integrata dall'ordinanza 26.03.2021 del Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare n. 152/2016 R.G.E.I. promossa da Cassa di Risparmio della Provincia di Teramo s.p.a. con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno 8 OTTOBRE 2024 alle ore 10.00 presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sottoelencati con le modalità di seguito precisate

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1

diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento a MATELICA via Boldrini 57, della superficie commerciale di 72,34 mq.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,82 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1,

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

Descrizione dettagliata

Si tratta di un appartamento ancora da completare, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo ma con pavimenti, rivestimenti e ringhiere installate; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità. L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, completa di soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco in camera, al piano seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 2,80.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 56 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; - ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** del 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;

- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza **di dover riaccatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.d.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita a tutti i subalterni .

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando

finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: € 4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE.

Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico" (privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 18.194,96 (diciottomilacentonovantaquattro/96).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **100,88 mq.**

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S1-S2.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

Descrizione dettagliata

Si tratta di un appartamento **ancora da completare**, inserito all'interno di una palazzina multipiano composta da nove unità immobiliari indipendenti. L'unità in questione, si presenta allo stato grezzo senza pavimenti, rivestimenti sanitari; è privo di impianti di corpi illuminanti e caldaia. Sono presenti infissi in legno con vetro termico e portoncino d'ingresso blindato. Si accede all'immobile dallo spazio comune che contiene il vano scala ed il vano ascensore e che serve altre due unità.

L'appartamento si sviluppa su due livelli, il piano terra, ed il piano sottostrada primo, collegati dalla scala interna in muratura, senza soglie. L'appartamento si compone di ingresso soggiorno al piano terra, cucina, una camera ed un bagno cieco, due camere ed un piccolo retrocucina, al piano seminterrato. All'appartamento, risulta legata anche una piccola **CANTINA** sita al piano secondo sottostrada, alla quale si accede dal vano scala comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1-S2, ha un'altezza interna di 2.80.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale, identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - -ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;
- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza **di dover riaccatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai

stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: €8.107,00
- nuova pratica edilizia : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti. **Questa situazione è riferita a tutti i subalterni.**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: €4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 25.373,33 (venticinquemilatrecentosettantatre/33).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 3

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 75,12 mq.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 313,75 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: T-S2.

Descrizione dettagliata

Trattasi di appartamento su un unico livello, in una palazzina composta da nove unità immobiliari.

L'immobile si compone di: ingresso-disimpegno, servente la cucina con angolo cottura, il bagno cieco, una camera ed uno studio. All'appartamento è annesso un piccolo locale cantina sito al piano secondo sottostrada e raggiungibile dal

vano scala comune a tutti i sub. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti e sanitari, sono soltanto presenti infissi in legno e portoncino blindato d'ingresso.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005. La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, è identificata con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a: Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; - ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 - ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;
- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza **di dover riaccatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

- **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio. 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di **€ 8.107,00**.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti. **Questa situazione è riferita a tutti i subalterni.**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: € 4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico" (privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 18.894,17 (diciottomilaottocentonovantaquattro/17).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 4

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **84,43** mq.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2.

Descrizione dettagliata

Trattasi di appartamento su un unico livello, in una palazzina composta da nove unità immobiliari.

L'immobile si compone di: ingresso-disimpegno, servente la cucina con angolo cottura, il bagno cieco, una camera ed uno studio. All'appartamento è annesso un piccolo locale cantina sito al piano secondo sottostrada. L'appartamento si presenta allo stato grezzo, privo di finiture, impianti e sanitari, sono soltanto presenti infissi in legno e portoncino blindato d'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2.80.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 74 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1. Il locale cantina è accatastato con l'appartamento in unico subalterno, la consistenza indicata è stata già considerata al 60% della superficie commerciale.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; - ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;
- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza **di dover riaccatastare tutti gli**

immobili nuovamente, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria; mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di **€ 8.107,00**.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti. **Questa situazione è riferita a tutti i subalterni.**

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: €4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico" (privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 21.235,84 (ventunomiladuecentotrentacinque/84).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 5

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1 su appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **107,61 mq.**

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-2-S2.

Descrizione dettagliata

Trattasi di appartamento su due livelli in una palazzina composta da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di ingresso con angolo cottura, soggiorno pranzo su due livelli, disimpegno che serve uno studio una camera ed il bagno cieco. L'appartamento dispone anche di due piccoli balconi ed è asservito ad un locale cantina al piano secondo sottostrada.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S2, ha un'altezza interna di 2.85.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 80 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata , iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - -ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata , iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;

- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza di **dover riacatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EBO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al Immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti.

Questa situazione è riferita a tutti i subalterni.

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: €4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia né impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico" (privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 27.066,06 (ventisette milasessantasei/06).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 6

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di 71,72 mq.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 244,03 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 1-S2.

Descrizione dettagliata

Trattasi di un appartamento su un unico livello, sito al piano primo di un immobile composto da nove unità immobiliari. L'unità di che trattasi si compone di: ingresso in soggiorno cucina, disimpegno servente uno studio, il bagno cieco ed una camera. L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, rivestimenti, impianti e sanitari, sono presenti soltanto finestre in legno con persiane e portoncino blindato all'ingresso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-S2, ha un'altezza interna di 2.85.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 61 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata, iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a: Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - -ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata, iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;
- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata, trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza di **dover riaccatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. **3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. **4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme

tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti.

Questa situazione è riferita a tutti i subalterni .

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: €4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 18.039,00 (diciottomilatrentanove/00).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

LOTTO 8

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **appartamento** a MATELICA via V.Boldrini 57, della superficie commerciale di **116,64** mq.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 14 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Boldrini, 57, piano: 2-3-S2.

Descrizione dettagliata

Trattasi di appartamento su due livelli, sito al piano secondo e terzo dell'immobile composto da nove unità immobiliari. L'appartamento si compone di: ingresso, sala da pranzo con soppalco in cui trova spazio un piccolo bagno, cucina, bagno cieco e camera con balcone incassato nella copertura.

L'immobile si presenta allo stato grezzo, senza finiture, impianti, caldaia e sanitari, manca anche la scala di collegamento al piano soppalcato (terzo). All' unità in esame è annesso anche un locale cantina al piano secondo seminterrato. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 2,70.

L'immobile risulta accatastato con la categoria A/3, ma in realtà risulta ancora in corso di costruzione, pertanto avrebbe dovuto avere la categoria F/3. Questo potrebbe essere uno dei motivi delle annotazioni che esso riporta catastalmente. Nella visura, la superficie indicata, escluse le aree scoperte, è pari a 85 mq. Le annotazioni comparenti in visura e relative a tutti gli immobili sono le seguenti: immobile 1,2,3,4,5,6,7, Annotazione: "classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94). L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1700 ristrutturato nel 2005.

La **cantina**, composta da piccolo locale ripostiglio in area condominiale con altre cantine asservite ad altri appartamenti, identificato con il numero 1.

Descrizione della zona

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono CASTELRAIMONDO SAN SEVERINO MARCHE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: poco distante dalla piazza di Matelica ed in prossimità del Duomo.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura :

- ipoteca **volontaria** stipulata il 29/12/2005 a firma di Notaio Stacco Roberto ai nn. rep. 188612/36291 di repertorio, registrata il 29/12/2005 a Macerata , iscritta il 03/01/2006 a Macerata ai nn. R.G. 77; R.P. 28, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677, derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: 1.400.000. Importo capitale: 700.000. Durata ipoteca: 20 anni. La formalità è riferita solamente a immobili siti in Matelica, distinti catastalmente al foglio n. 54 part. 14 subb. 3,4,1,2,3,4,5,6. I subalterni sono cambiati rispetto allo stato attuale, ma l'immobile è quello oggetto di stima. La formalità presenta n. 3 annotazioni, relative a : Restrizione di Beni; Riduzione somma; erogazione a saldo. Le stesse saranno riportate in seguito. - -ANNOTAZIONE presentata il 27/02/2009 RESTRIZIONE DI BENI, R.G. 3135; R.P. 620; -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 RIDUZIONE SOMMA, R.G. 11799; R.P. 1724 -ANNOTAZIONE presentata il 14/09/2012 EROGAZIONE A SALDO, R.G. 11800; R.P. 1725;
- ipoteca **giudiziale** stipulata il 19/11/2013 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2360/2013 di repertorio, registrata il 19/11/2013 a Macerata , iscritta il 22/11/2013 a Macerata ai nn. R.G. 14266, R.P. 1925, a favore di UNICREDIT S.p.a. sede di Roma C.F. 00348170101, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 140.000,00. Importo capitale: 113.392,90. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23;
- **pignoramento** dell'08/06/2016 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2011 di repertorio, registrato il 08/06/2016 a Macerata , trascritto il 04/07/2016 a Macerata ai nn. R.G. 8662, R.P. 6274, a favore di TERCAS Cassa di risparmio della Provincia di Teramo S.p.a. C.F. 00075100677. La formalità è riferita solamente a Immobili siti in Matelica censiti al Catasto al Foglio 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come già indicato gli immobili sono allo stato grezzo, senza finiture ed impianti, nonostante ciò, essi sono stati accatastati con la categoria A/3, come se fossero ultimati, **in realtà avrebbero dovuto avere la categoria F/3**, immobili in corso di ultimazione. Questa situazione produce la conseguenza **di dover ricatastare tutti gli immobili nuovamente**, con eventuali sanzioni da parte dell'agenzia del territorio. Inoltre, come già indicato, **occorre presentare una nuova richiesta di Permesso a Costruire per ultimare gli immobili**, con il relativo pagamento del P.d.C. in sanatoria, mai ritirato, pagando il residuo della sanzione comminata e mai saldata.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone e cose di valore, ad eccezione dei materiali qualificabili come residui di cantiere relativi ai lavori non ultimati.

PRATICHE EDILIZIE:

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 38 N. 3028/2005** per lavori di Risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato 2 del P.P.C.S., presentata il 08/11/2005, rilasciata il 20/04/2006 con il n. prot. 7256 risc. prot. 0019961/2005 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile in Matelica ubicato in via Vincenzo Boldrini 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 3,2,1 e foglio 54 part. 14 sub. 5,4,3,2,1. Al permesso di costruire, è seguita comunicazione di inizio dei lavori, interrotti successivamente con ordinanze comunali, per riscontrato abuso: innalzamento del tetto dell'immobile.

E' stata richiesta una variante in sanatoria, successivamente alla sospensione dei lavori.

▪ **PERMESSO A COSTRUIRE n. 78 N. 4370/2007** per lavori di Prima variante a sanatoria relativa ai lavori di risanamento conservativo di organismo edilizio- isolato n. 2 del P.P.C.S., presentata il 25/10/2007 con il n. prot.18387 cat. 12 clas.12 fasc. 3 di protocollo, rilasciata il 21/08/2008 con il n. prot. 15309 risc. prot.0018387/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobili in Matelica ubicati in via Vincenzo Boldrini, 57/63 foglio 54 part. 10 sub. 1,2,3 e foglio 54 part. 14 sub. 1,2,3,4,5. Alla richiesta di variante in corso d'opera, a sanatoria, è seguita una nuova sospensione dei lavori, con richiesta di integrazioni e di deposito del progetto strutturale al genio civile; deposito effettuato correttamente. La concessione di che trattasi, non è stata però, mai ritirata, in quanto, per la sanatoria dell'abuso, è stata comminata la sanzione amministrativa di € 53.655,12, della quale è stata chiesta la rateizzazione, onorata soltanto in parte. Su richiesta del Comune di saldare il residuo della sanzione, pari ad € 18.108,60, per la quale è stata nuovamente chiesta la rateizzazione, sono state onorate solo 4 delle 6 rate previste, e non versato il residuo di € 8.107,00. Il Comune di Matelica ha nuovamente intimato il pagamento, ed è stata accordata una nuova rateizzazione a patto che l'obbligato avesse sottoscritto una polizza fidejussoria a garanzia. La polizza non è mai stata sottoscritta ed il debito è rimasto insoluto. Pertanto, ad oggi, **la concessione edilizia è decaduta**, e rimane un debito nei confronti del Comune di Matelica di € 8.107,00.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona ISOLATO N. 2 CLASSE EB0. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 21 EDIFICI DI INTERESSE STORICO PAESAGGISTICO. Il titolo è riferito solamente al immobile sito in Matelica, distinto catastalmente al foglio 54 particella 14 sub. 14,17,18,19,20,21,22,23

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione edilizia in sanatoria, non è stata mai ritirata, inoltre risultano non corrisposti tutti gli oneri sanzionatori previsti dalla sanatoria. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001) Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova richiesta di permesso a costruire con riferimento al P.D.C. in sanatoria, rilasciato e pagamento del residuo debito.

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

Costi di regolarizzazione:

- residuo sanzione: € 8.107,00
- nuova pratica edilizia : € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti.

Questa situazione è riferita a tutti i subalterni .

CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità immobiliari facenti parte dell'immobile, sono state accatastate con rendita e classamento A/3, in realtà i subalterni n. 14,17,18,19,20,21,22,23, non sono ultimati, mancando finiture, impianti e sanitari, pertanto sarebbero dovuti essere accatastati con la classe F/3. Dalle annotazioni presenti in visura, non è stata comunicata, nei tempi, la variazione di classamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica dell'accatastamento con dichiarazione di erronea attribuzione di classamento nel precedente, oppure, completamento degli immobili già accatastati.

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

Costi di regolarizzazione: nuovo accatastamento delle unità con classe F/3: € 4.800,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: alti

Questa situazione è riferita solamente a immobili in Matelica distinti catastalmente al fg. 54 part. 14 subb. 14,17,18,19,20,21,22,23.

Conformità urbanistica: nessuna difformità

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

Essendo l'immobile in corso di ultimazione, senza caldaia ne' impianti, non è possibile redigere l'APE. Esso, però, può comunque essere messo in vendita senza l'Attestato, così come previsto dall'art.3 comma 3 del dlgs 192/2005, ovvero: OMISSIS... -i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità/agibilità al momento della compravendita: immobili venduti come "scheletro strutturale" (privi di tutte le pareti verticali esterne o di elementi dell'involucro edilizio) oppure immobili venduti "al rustico"(privi delle rifiniture e degli impianti tecnologici), purché vengano espressamente dichiarati come tali nell'atto notarile. Resta fermo l'obbligo di presentazione, prima dell'inizio dei lavori di completamento, di una nuova relazione tecnica di progetto attestante il rispetto delle norme per l'efficienza energetica degli edifici in vigore alla data di presentazione della richiesta del nuovo permesso di costruire, o denuncia di inizio attività, comunque denominato.

PREZZO BASE D'ASTA : € 29.337,28 (ventinovemilatrecentotrentasette/28).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Massimo Belelli** (tel. 071/7572830 - email: archimassimo@alice.it, PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it) del 9.10.2018 e della successiva integrazione del 15.04.2022 che si richiamano espressamente e che possono essere consultate sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita, e cioè entro le ore 12:00 del giorno 7 OTTOBRE 2024, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente sottoscritto delegato ad apporre i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati dall'offerente.

- E' legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto qualunque 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 domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso alla domanda deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 cpc).
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com) dovranno contenere:
 - il 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), recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive la domanda, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
 - il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, i dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata;
 - l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).
 - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno **circolare non trasferibile** intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 20% (venti per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato al sottoscritto delegato, di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, per le spese. **SONO ESCLUSI** gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.
- Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento di €1.000,00 - mille/00 per il lotto unico). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti**. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. La cauzione sarà restituita, subito dopo la chiusura dell'asta, agli offerenti che non diventino aggiudicatari.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- 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
- Entro novanta giorni dall'aggiudicazione provvisoria, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio del sottoscritto avvocato mediante assegno circolare non trasferibile intestato al sottoscritto. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la

liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo ;

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
2. L'immobile di cui al lotto unico viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
3. Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.
5. La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
6. 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.
7. Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c., compresi l'esperimento di vendita e la comparazione ai fini della valutazione delle offerte di acquisto ex art. 572 c.p.c., saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in **Macerata, Via Batà 21**, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
8. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di mutuo fondiario

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

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

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

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il **Custode Giudiziario Avv. Stefano RUGGERI** con studio in V.le Matteotti 114 - 62012 Civitanova Marche (tel 0733-775830 fax 0733-813791 pec: avvstefanoruggeri@puntopec.it).

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

Macerata, lì 23.05.2024

Avv. Francesco IACOPINI
