

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

§§§§§

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni**, con studio in Macerata, Via Marche n° 18 (Tel./fax 0733.239404; mail: alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata il 24.10.2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare **n. 19/2019 R.G.E.I.** promossa da Ubi spa (cui è riunita la n. 169/18 promossa da BCC di Recanati e Colmurano S.C.) con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

COMUNICA

che il **23 settembre 2025 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Alberto Giorgini del 10.08.2023 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

§§§§§

BENI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 108.562,50

Diritti di **piena proprietà** in **POLLENZA**, local. Casette Verdini, Via dell'Industria, su **APPEZZAMENTO DI TERRENO, IN PARTE EDIFICABILE**, della superficie complessiva di mq. 3.862. Presenta giacitura in declivio da nord a sud; una porzione è occupata da alberi ad alto fusto.

Secondo il P.R.G. adeguato al P.P.A.R., come da C.D.U., il terreno ha le seguenti destinazioni:

- parte a zone miste produttive-residenziali di completamento DM, art. 19 bis;
- parte a zone agricole normali - art. 26;
- parte a zone di rispetto - art. 44.

L'art. 19 bis n.7 delle NTA prevede i seguenti indici urbanistici: g) indice di edificabilità $I_f = 3,00 \text{ mc/mq}$ (di cui fino a massimo di $0,50 \text{ mc/mq}$ per residenza); h) altezza massima $H_{\text{max}} = 10,00 \text{ ml}$ (escluse sovrastrutture, si-los, serbatoi e attrezzature varie); i) distanza minima dai confini $D_c = 5,50 \text{ ml}$; j) Distanza minima dai fabbricati $D_f = 11,00 \text{ ml}$; k) distanza minima da strade $D_s = 7,50 \text{ ml}$; l) superficie coperta massima $S_c = 60\%$ (6/10 della superficie lotto). Superficie massima lotto $S_{\text{max}} = 2.000 \text{ mq}$.

Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 3650. Ne consegue che il volume complessivo realizzabile è pari a 10.950 mc. Dato che la superficie massima di ciascun lotto non può essere superiore a mq. 2.000, per lo sfruttamento di tutte le potenzialità offerte sarà necessario suddividere l'area in più lotti.

Al momento del sopralluogo effettuato il 26.07.2023 il terreno era incolto e inutilizzato.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI:

Foglio 40, p.lla 283, qualità seminativo, cl. 3, superf. ha 0.38.62, red. domin. € 14,96, red. agr. € 21,94

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 15.11.2011** n° R.P. **2962** n° R.G. 15939 dell'importo di € 680.000,00, capitale € 340.000,00, derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 14.11.2011, rep. 79956/20226, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. Annotazione di rettifica del 30.09.2013 R.P. n° 2214, R.G. 12390.
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830 dell'importo di € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81653/21426, a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830, dell'importo di € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Cassa Di Risparmio di Loreto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 dell'importo di € 530.000,00, capitale € 265.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81658/21431, a favore di Carilo Cassa Di Risparmio di Loreto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830 dell'importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amministrativa/riscossione iscritta il 14.04.2016** n° R.P. **648** n° R.G. 4927 dell'importo di € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 07.09.2018** n° R.P. **7630** e n° R.G. **10153** derivante da atto del 08.08.2018, Unep Macerata rep. 2292/2018, a favore di B.C.C. di Recanati e Colmurano S.C.
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019** n° R.P. **998** e n° R.G. **1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Servitù di condotta costituita per atto notaio Carlo Conti del 14.07.2009 rep. 77471/18499, trascritta il 27.07.2009 R.P. 7019.

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 275.963,00

Diritti di **piena proprietà in MACERATA**, Via Urbino su **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** della superficie di mq. 2.230. Presenta giacitura in declivio da Est a Ovest.

Secondo il P.R.G.: *zona residenziale di completamento sottozona 3* con prescrizione particolare IDEC 22, regolata dagli artt. 1, 3, 8, 8 bis, 12, 13, 15, 18, 60 delle NTA. La convenzione stipulata scadrà il 30.06.24. Da quanto desumibile dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 2.230: (volume complessivo realizzabile pari a 10.035 mc). Lotto sottoposto a vincolo paesistico ambientale, regolato dagli artt. 1-3-45-50-60 delle NN.TT.AA e assoggettato alle "prescrizioni di carattere generale relative alle aree individuate nelle Tavv. 5.1 e 5.2 del P.R.G." regolata dagli Artt. -1-3-61- delle NN.TT.AA.

Al momento del sopralluogo effettuato il 26.07.2023 il terreno era incolto e inutilizzato

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

- **Foglio 68, p.lla 2490**, Qual. Sem. Arborato, Cl. 1, Sup. Ha 0.22.28, Red. Dom. € 13,23, Red. Agr. € 14,38;
- **Foglio 68, p.lla 2497**, Qual. Sem. Arborato, Cl. 1, Sup. Ha 0.00.02, Red. Dom. € 0,01, Red. Agr. € 0,01.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830 dell'importo di € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81653/21426, a favore di Banca Popolare di Spoleto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830, dell'importo di € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Cassa Di Risparmio di Loreto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 dell'importo di € 530.000,00, capitale € 265.000,00, derivante da mutuo 13.09.2013, rep. 81658/21431, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830, importo € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.09.13, rep. 81660/21433 a favore di Banca Popolare Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm./riscoss, iscritta il 14.04.2016** ai n R.P. **648** R.G. 4927, importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.16, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019** n° R.P. **998** e n° R.G. **1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Convenzione Edilizia costituita per atto notaio Paolo Chessa del 30.06.2011 rep. 208676/27912, trascritta il 06.07.2011 R.P. 6368 e successiva integrazione costituita con atto Segretario Generale del Comune di Macerata del 31.10.2012 rep. 22750, trascritta il 22.11.2012 R.P. 10619. La proprietaria ha presentato il 10.03.2021 richiesta di proroga per detta convenzione (nuova scadenza: 30.06.2024).

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 97.594,00

Diritti di **piena proprietà in MONTE SAN GIUSTO**, Via Luigi Longo su **APPEZZAMENTO DI TERRENO in parte edificabile**, superficie m² 12.394. Unico corpo, giacitura in declivio da sud ovest a nord est.

Dalle piante del P.R.G. la superficie edificabile è pari circa a mq. 4.000 (volume complessivo realizzabile pari a 4.000 mc.). Secondo lo strumento urbanistico vigente, ha le seguenti destinazioni: F. 17 mappale 671 e parte mappale 669 *Strada di piano*; F. 17 parte mappali 13-670-669 Zona E sottozona ES *"Agricole di salvaguardia paesistico-ambientale"*; F. 17 mappali 498-672-674-668 e parte mappali 13-670 Zona C sottozona LP33b/C *"Zona Residenziale di Espansione"*; F. 17 mappale 503 Zona B *"Residenziali di completamento"* – sottozona B2/76. Attualmente incolto e inutilizzato.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI

- **Foglio 17, p.lla 13**, Qual. Semin., Cl. 2, Sup. Ha 0.27.50, Red. Dom. € 10,65, Red. Agr. € 17,04;
- **Foglio 17, p.lla 498**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.01.40, Red. Dom. € 0,61, Red. Agr. € 0,80;
- **Foglio 17, p.lla 503**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.00.65, Red. Dom. € 0,29, Red. Agr. € 0,37;
- **Foglio 17, p.lla 668**, Qual. Semin., Cl. 2, Sup. Ha 0.37.61, Red. Dom. € 14,57, Red. Agr. € 23,31;
- **Foglio 17, p.lla 669**, Qual. Semin., Cl. 2, Sup. Ha 0.28.14, Red. Dom. € 10,90, Red. Agr. € 17,44;
- **Foglio 17, p.lla 670**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.18.56, Red. Dom. € 8,15, Red. Agr. € 10,54;
- **Foglio 17, p.lla 671**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.00.34, Red. Dom. € 0,15, Red. Agr. € 0,19;
- **Foglio 17, p.lla 672**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.07.99, Red. Dom. € 3,51, Red. Agr. € 4,54;
- **Foglio 17, p.lla 674**, Qual. Semin. Arborato, Cl. 2, Sup. Ha 0.01.75, Red. Dom. € 0,77, Red. Agr. € 0,99.

Con variazione catastale per frazionamento del 23.02.2006 n° 17869.1/2006, prot. MC0017869, la p.lla **18** è stata soppressa generando, tra altre, le attuali p.lle **668-669-670-671-672-674**.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81653/21426, a favore di Banca Popolare Spoleto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830, dell'importo di € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81654/21427, a favore di Banca Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1541** n° R.G. 11830 dell'importo di € 530.000,00, capitale € 265.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81658/21431, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830, importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm./riscos. iscritta il 14.04.2016** ai n R.P. **648** R.G. 4927, importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019** n° R.P. **998** e n° R.G. **1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 6

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.813,00

Diritti di **piena proprietà in TOLENTINO**, Via della Repubblica snc su **POSTO AUTO SCOPERTO** della superficie di m² 15 circa posto all'esterno di fabbricato condominiale. Debito condominiale € 0,00
Immobile locato con contratto registrato il 29.01.2015 della durata di anni 6+6 (scadenza 21.01.2027).

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 55, p.lla 1411 sub 44, rendita € 15,49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie totale 15 m², Viale della Repubblica 12, piano S1. B.C.N.C.: corte, contatori, lastrico e porticato (sub 1).

PRATICHE EDILIZIE.

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C-293-2003 del 9.12.03, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n C-17-2004 prot. 1889 del 27.1.04 rilasciata il 9.3.04 per *demolizione vecchi edifici*;
- Conc. ed. n. C-45-2004 prot. 4404 del 1.3.04 rilasciata 29.4.04 per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*; Concessione edilizia in variante n° C-42-2006 prot. 3659 del 22.2.06 rilasciata il 21.4.06;
- DIA in variante n° C-198-2006 prot. 17921 del 07.09.2006;

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1538** n° R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81653/21426 a favore di Banca Popolare Spoleto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1539** n° R.G. 11830, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.9.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** ai n R.P. **1540** R.G. 11830, importo € 830.000,00, capitale € 415.000 derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81657/21430, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** ai n, R.P. **1541** R.G. 11830, importo € 530.000,00, capitale € 265.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81658/21431, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013** n° R.P. **1542** n° R.G. 11830, importo € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm. risc. iscritta il 14.04.2016** n° R.P. **648** n° R.G. 4927 dell'importo di € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019** n° R.P. **998** e n° R.G. **1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 8

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.813,00

Diritti di **piena proprietà in TOLENTINO**, Via della Repubblica snc su **POSTO AUTO SCOPERTO** della superficie di m² 15 circa, sito all'esterno di fabbricato condominiale.

Al 20.3.23 l'immobile era sfitto ed inutilizzato. Debito condominiale all'11.7.23 pari ad € 0,05.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

Foglio 55, p.lla 1411 sub 46, rendita € 15,49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie totale 15 m², Viale della Repubblica 12, piano S1. B.C.N.C.: corte, contatori, lastrico e porticato (sub 1).

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C-293-2003 del 9.12.03, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n° C-17-2004 prot. 1889 del 27.1.04 rilasciata il 9.3.04 per *demolizione vecchi edifici*;
- Conc. ed. n. C-45-2004 prot. 4404 del 1.3.04 rilasciata 29.4.04, per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*; Concessione edilizia in variante n° C-42-2006 prot. 3659 del 22.2.06 rilasciata il 21.4.06;
- DIA in variante n° C-198-2006 prot. 17921 del 07.09.2006;

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1538** R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000 derivante da mutuo del 13.9.13 rep. 81653/21426 a favore di Banca Popolare di Spoleto spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1539** n° R.G. 11830, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.9.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1541** R.G. 11830, importo € 530.000,00, capitale € 265.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81658/21431, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1542** n° R.G. 11830, importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm. risc. iscritta il 14.04.2016 n° R.P. 648** n° R.G. 4927 dell'importo di € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019 n° R.P. 998 e n° R.G. 1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 9

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.813,00

Diritti di **piena proprietà in TOLENTINO**, Via della Repubblica snc su **POSTO AUTO SCOPERTO** della superficie di m² 15 circa sito all'esterno di fabbricato condominiale.

Al 20.3.23 l'immobile era sfitto ed inutilizzato. Debito condominiale all'11.7.23 pari ad € 0,05.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 55, p.lla 1411 sub 47, rendita € 15,49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie totale 15 m², Viale della Repubblica 12, piano S1. B.C.N.C.: corte, contatori, lastrico e porticato (sub 1).

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C-293-2003 del 9.12.03, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n° C-17-2004 prot. 1889 del 27.1.04 rilasciata il 9.3.04 per *demolizione vecchi edifici*;
- Conc. ed. n. C-45-2004 prot. 4404 del 1.3.04 rilasciata 29.4.04, per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*; Concessione edilizia in variante n° C-42-2006 prot. 3659 del 22.2.06 rilasciata il 21.4.06;
- DIA in variante n° C-198-2006 prot. 17921 del 07.09.2006;

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1538** R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000 derivante da mutuo del 13.9.13 rep. 81653/21426 a favore di Banca Popolare di Spoleto spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1539** n° R.G. 11830, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.9.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1541** R.G. 11830, importo € 530.000,00, capitale € 265.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81658/21431, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1542** n° R.G. 11830, importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm. riscos. iscritta il 14.4.2016 ai nn. R.P. 648** R.G. 4927. Importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019 n° R.P. 998 e n° R.G. 1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 11

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.813,00

Diritti di **piena proprietà in TOLENTINO**, Via della Repubblica snc su **POSTO AUTO SCOPERTO** della superficie di m² 15 circa, all'esterno di fabbricato condominiale. Debito condominiale all'11.7.23: € 0,06. Al 20.3.23 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 55, p.lla 1411 sub 51, rendita € 15,49, categoria C/6, classe 1, consistenza 15 m², superficie totale 15 m², Viale della Repubblica 12, piano S1. B.C.N.C.: corte, contatori, lastrico e porticato (sub 1).

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C-293-2003 del 9.12.03, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n C-17-2004 prot. 1889 del 27.1.04 rilasciata il 9.3.04 per *demolizione vecchi edifici*;
- Conc. ed. n. C-45-2004 prot. 4404 del 1.3.04 rilasciata 29.4.04, per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*; Concessione edilizia in variante n° C-42-2006 prot. 3659 del 22.2.06 rilasciata il 21.4.06;
- DIA in variante n° C-198-2006 prot. 17921 del 07.09.2006;

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1538** R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000 derivante da mutuo del 13.9.13 rep. 81653/21426 a favore di Banca Popolare di Spoleto spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1539** n° R.G. 11830, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.9.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1540** n° R.G. 11830 dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1541** R.G. 11830, importo € 530.000,00, capitale € 265.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81658/21431, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1542** n° R.G. 11830, importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm. riscos. iscritta il 14.4.2016 ai nn. R.P. 648** R.G. 4927. Importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019 n° R.P. 998 e n° R.G. 1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 14

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.813,00

Diritti di **piena proprietà in TOLENTINO**, Via della Repubblica snc su **POSTO AUTO SCOPERTO**, superficie m² 16 circa, all'esterno di fabbricato condominiale. Debito condominiale all'11.7.23: € 0,06. Al 20.3.23 l'immobile era sfitto ed inutilizzato.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

Foglio 55, p.lla 1411 sub 58, rendita € 16,53, categoria C/6, classe 1, consistenza 16 m², superficie 16 m², Via Romita 9, piano S1. Beni comuni non censibili: corte, contatori, lastrico e porticato (sub 1).

PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato condominiale è stato realizzato con le seguenti pratiche edilizie:

- Parere Preliminare n° C-293-2003 del 9.12.03, prot. 28869 per *Realizzazione di nuovi edifici residenziali*;
- Concessione edilizia n° C-17-2004 prot. 1889 del 27.1.04 rilasciata il 9.3.04 per *demolizione vecchi edifici*;
- Conc. ed. n° C-45-2004 prot. 4404 del 1.3.04 rilasciata il 29.4.04, per *costruzione nuovo edificio residenziale e commerciale*; Conc. ed. in variante n° C-42-2006 prot. 3659 del 22.2.06 rilasciata il 21.4.06;
- DIA in variante n° C-198-2006 prot. 17921 del 07.09.2006;

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1538** R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000 derivante da mutuo del 13.9.13 rep. 81653/21426 a favore di Banca Popolare di Spoleto spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1539 n° R.G. 11830**, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.9.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca delle Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1540 n° R.G. 11830** dell'importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 ai n R.P. 1541** R.G. 11830, importo € 530.000,00, capitale € 265.000, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 13.9.13, rep. 81658/21431, a favore di Carilo
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1542 n° R.G. 11830**, importo di € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo 13.9.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Popolare di Ancona Spa
- **ipoteca cons. amm. riscos. iscritta il 14.4.2016 ai nn. R.P. 648** R.G. 4927. Importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019 n° R.P. 998 e n° R.G. 1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

LOTTO N. 17

PREZZO BASE D'ASTA: € 3.324.660,00

Diritti di **piena proprietà in PORTO RECANATI (MC)**, Via Santa Maria in Potenza, zona NSP1, su **appezzamenti di terreno in parte edificabili con sovrastanti fabbricati**.

Schematicamente costituiti da tre lotti di terreno di cui uno edificabile della superficie di m² 241.200, in zona periferica, tra loro separati da altre proprietà e dal tracciato della strada Via Santa Maria in Potenza.

Corpo n. 1.

Foglio 16: p.lle 30, 36, 276, 816, 818, 819, 820, 822, 958; foglio 19: p.lle 7, 137. Superficie complessiva Ha **23.63.30**. Pianta forma a C, giacitura in pianeggiante, per buona parte coltivato, a ridosso dell'area in cui sorge il condominio Hotel House. Su tale corpo si elevano due complessi edilizi identificati al C.F al foglio **16** con le p.lle **816 sub. 3, 4, 7 e 822 sub. 7**.

Corpo n. 2.

Foglio 16: p.lle 29, 275. Superficie Ha **0.45.10**. Pianta forma allungata, giacitura pianeggiante, incolto

Corpo n. 3.

Foglio 15 p.la 83. Superficie Ha **0.03.60**. Pianta forma rettangolare, giacitura pianeggiante, incolto

STATO DI POSSESSO DEI BENI

I frustoli di terreno distinti al foglio 16 p.lle 30 porzione e 276 risultano locati con contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate Ufficio di Macerata il 24.03.2022 al n. 584 mod. 3.

I frustoli di terreno distinti al foglio 16 p.lle 29-36-275-920-958 e al foglio 19 p.lle 7-137 risultano locati con contratto di comodato registrato all'Agenzia delle Entrate il 24.03.2022 al n. 583 mod. 3.

Una porzione della p.lla 36 del f. 16 risulta utilizzata come parcheggio dai condomini dell'“Hotel House”.
Le restanti particelle risultano sfitte e inutilizzate.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO TERRENI:

➤ **FOGLIO 15, PARTICELLA 83**, qual. pascolo, classe 1, sup. Ha 0.03.60, red. dom. € 0,19, red. agr. € 0,37;

➤ **FOGLIO 16, PARTICELLE:**

- **29**, Qual. incolto prod, Classe U, Superf. Ha 0.21.30, Red. Dom. € 0,22, Red. Agr. € 0,11
- **30 AA**, Qual. Seminativo, Classe 2, Superf. Ha 2.75.00, Red. Dom. € 149,13, Red. Agr. € 184,63;
- **30 AB**, Qual. Seminativo Arborato, Classe 3, Superf. Ha 0.62.20, Red. Dom. € 33,73, Red. Agr. € 33,73;
- **36**, Qual. Seminativo Arborato, Classe 2, Superf. Ha 7.37.90, Red. Dom. € 457,31, Red. Agr. € 457,31;
- **275**, Qual. incolto prod, Classe U, Superf. Ha 0.23.80, Red. Dom. € 025, Red. Agr. € 0,12;
- **276**, Qual. Seminativo, Classe 2, Superf. Ha 1.18.90, Red. Dom. € 64,48, Red. Agr. € 79,83;
- **818**, Qual. Seminativo Arborato, Classe 2, Superf. Ha 0.03.70, Red. Dom. € 2,29, Red. Agr. € 2,29;
- **819**, Qual. Seminativo Arborato, Classe 2, Superf. Ha 0.01.92, Red. Dom. € 1,19, Red. Agr. € 1,19;
- **820**, Qual. Seminativo Arborato, Classe 2, Superf. Ha 0.66.80, Red. Dom. € 41,40, Red. Agr. € 41,40;
- **958 AA**, Qual. Seminativo, Classe 2, Superf. Ha 0.11.47, Red. Dom. € 6,22, Red. Agr. € 7,70;
- **958 AB**, Qual. Pascolo, Classe 2, Superf. Ha 0.57.83, Red. Dom. € 1,49, Red. Agr. € 4,78.

L'attuale p.lla **958** di ha **0.69.30** origina dalla soppressione dei sub. **1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 della p.lla 35** (con tipo mappale per demolizione totale del 17.5.2012 n° 55862.1/2012 n° MC0055862). Con variazione d'ufficio del 15.6.2012 docfa 69853/2012 per demol. E TM 55862/2012 n. 771.1/2012, prat. n. MC0074489 in atti dal 21.6.12 la p.lla 958 è stata variata **dal catasto fabbricati al catasto terreni**. Con variazione culturale eseguita ai sensi del DI 3.10.06 n. 262, convertito con modificazioni in legge 24.11.06 n. 286 e ss. mm. anno 2021, eseguita a seguito di dichiarazione resa il 13.4.21 all'organismo pagatore Agea con domanda AGEA.ADU.2021.0096419 scheda validazione/fasc. prot. n. AGEA.CAA6309.2021.0000395, il terreno distinto alla p.lla 958 è stato **diviso in due colture**.

➤ **FOGLIO 19, PARTICELLE:**

- **7**, qual. seminativo irriguo arborato, cl. 1, superf. Ha 2.87.80, red. dom. € 291,33, red. agr. € 222,95;
- **137**, qual. seminativo, classe 1, superf. Ha 6.53.31, red. dom. € 338,02, red. agr. € 472,37.

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI

➤ **FOGLIO 16 PARTICELLE:**

- **816 sub. 3**, garage, rendita € 57,17, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 41 m², superf. totale 49 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T;
- **816 sub. 4**, garage, rendita € 16,73, categoria **C/6**, classe 2, consistenza 12 m², superf. totale 13 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T.
- **816 sub. 7**, abitazione, rendita € 955,45, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 10 vani, superf. catastale totale 197 m², escluse aree scoperte 197 m², Via Santa Maria in Potenza n° 9, piano T-1.
L'attuale p. **816 sub. 7** origina dalla soppressione dei subb. 2, 5 con variazione per fusione-demolizione parziale del 13.06.2012 n° 6119.1/2012 presentato li 13.06.2012 n° MC0070650.
- **816 sub. 6**, corte, bene comune non censibile a tutti i sub.
L'attuale p. **816 sub 6** origina dalla soppressione del sub. 1 con variazione per demolizione parziale del 13.06.2012 n° 6118.1/2012 presentato li 13.06.2012 n° MC0070646.
- **822 sub. 7**, villino, rendita € 1.394,43, categoria **A/7**, classe 2, consistenza 9 vani, superf. catastale totale 297 m², escluse aree scoperte 255 m², Via Santa Maria in Potenza snc, piano T-1.
L'attuale p. **822 sub. 7** origina dalla soppressione dei subb. 1-2-3-4-5-6 con variazione per fusione-demolizione parziale del 15.06.2012 n° 6286.1/2012 presentato li 15.06.2012 n° MC0072239.

La superficie complessiva delle aree su cui si elevano detti fabbricati è di Ha 0.86.47

Il garage al foglio 16 con la **p.lla 816 sub. 4** è stato **demolito** in epoca imprecisata. Dovranno essere effettuate le seguenti **pratiche catastali per regolarizzare** l'immobile: tipo mappale per rimozione sagoma unità immobiliare; pratica Docfa per soppressione immobile e nuovo elaborato planimetrico. Per le variazioni catastali subite dalle **p.lle 35, 816 e 822** non vi è conformità tra identificazione dei beni contenuta in pignoramento e nota di trascrizione con quella accertata dall'esame dei registri immobiliari. Il terreno pignorato e distinto al C.T. del foglio 15 p.la 95 ora 789 è escluso dalla presente vendita in quanto risulta essere di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato Ramo Marina Mercantile.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

Nel corso dei sopralluoghi effettuati il CTU ha riscontrato che sull'intera superficie dei terreni pignorati non è stato effettuato alcun tipo di intervento urbanistico. Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Porto Recanati, P.R.G., i frustoli di terreno hanno seguente destinazione:

- Foglio 15 mappale 83: Zone per Attrezzature Pubbliche e di Interesse Generale – Verde Pubblico a Parco Fluviale e Costiero, art. 30 n.t.a, porzione del mappale n. 83 in oggetto è interessato da vincolo “fascia di rispetto stradale” e da vincolo “fascia di rispetto ferroviario” art. 43 n.t.a;
- Foglio 19 mappali 7, 137 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House – Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a, porzione del mappale n. 7 ricade nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 37 – Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappali 30, 276, 818, 819 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House – Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a., porzione dei mappali n. 276 e n. 30 in oggetto sono interessati da vincolo “fascia di rispetto stradale” art. 43 n.t.a., porzione dei mappali n. 30, 276, 818 e 819 ricadono nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella Scheda n. 37, Censimento Manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappali 36, 820 zona di espansione a funzioni integrate località Hotel House – Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a, porzione dei mappali n. 36 e 820 ricadono nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella scheda n. 52 – Censimento manufatti extraurbani (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- F. 16 p. 816 zona di espansione a funzioni integrate Loc. Hotel House. Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 NTA. Fabbricato nel censimento manufatti extraurbani scheda n. 50, art. 40 del PPAR e art. 15 LR 13/90
- Foglio 16 mappale 822 zona di espansione a funzioni integrate loc. Hotel House – scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a.. Il fabbricato risulta censito nel censimento manufatti extraurbani, scheda n. 38 (art. 40 del P.P.A.R. e art. 15 L.R. 13/90), porzione mappale n. 822 ricade nell'ambito di tutela del fabbricato inserito nella scheda n. 37 – censimento manufatti extraurbani (art. 40 del P.P.A.R. e art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappale 958 Zona di Espansione a Funzioni Integrate Località Hotel House – Scheda progetto NSP1 (N.B.1) art. 7.1 n.t.a.. I fabbricati risultano censiti nel Censimento Manufatti extraurbani – Scheda n. 51 e 52 (Art. 40 del P.P.A.R. e Art. 15 L.R. 13/90);
- Foglio 16 mappale 29 porzione zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale – verde pubblico a parco fluviale e costiero art. 30 n.t.a, porzione zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale – parcheggi pubblici a cielo libero art. 29 n.t.a. e porzione del mappale n. 29 in oggetto è interessato da vincolo “fascia di rispetto stradale” art. 43 n.t.a.;
- F. 16 mappale 275 zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale – verde pubblico a parco fluviale e costiero art. 30 n.t.a.

I mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29, 275 e Foglio 15 part. n. 83 risultano cartografati all'interno delle aree a rischio esondazione R4 (rischio molto elevato) del Piano Assetto Idrogeologico (PAI) aggiornato al DPCM del 14/03/2022 (G.U. 10 maggio 2022- B.U.R. Marche n. 39 del 12 maggio 2022).

Porzione dei mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29, 275 ed il mappale di cui al Foglio 15 part. n. 83 risultano interessati da vincolo paesaggistico di cui al D. Lvo 42/2004, art. 142, comma 1, lett. c).

I mappali di cui al F. n. 19 part. n. 7 e 137 ed i mappali di cui al F. n. 16 part. n. 36, 816, 818, 819, 820, 822 e 958 e Porzione mappale di cui al F. n. 16 part. n. 30 ricadono in area di Tutela Ambientale del P.P.A.R.

I mappali di cui al F. n. 16 part. n. 29 porz., 30 porz., 275 porz., 276 porz., 36 porz., 816 porz., 818, 820 porz., 822 porz. e 958 porz. ricadono all'interno del Versante costiero e crinale costiero del P.P.A.R. – Vc.

I mappali di cui al F. n. 15 part. 83 ed i mappali di cui al Foglio n. 16 part. n. 29 porz. 30 porz., 275 porz., 276 porz., 36 porz., ricadono all'interno della Pianura costiera e suo limite superiore del P.P.A.R. – Pc.

Si rimanda alla CTU per le prescrizioni relative a tali zone e per il piano di lottizzazione.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **Ipoteca volontaria iscritta il 03.02.2005 ai nn. R.P. 360**, R.G. 1640, importo € 5.250.000,00, capitale € 3.500.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 1.2.05 rep. 68565/14929 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa. Annotazioni: rettifica del 30.09.2013 RP 2220, RG 12396; **rinnovazione** del 24.01.2025 RP 105 RG 1075.
- **Ipoteca volontaria iscritta il 10.08.2009 ai nn. R.P. 2839** R.G. 12909, importo € 7.200.000,00, capitale € 3.600.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 7.8.09, rep. 86565/20558 a favore di Banca Popolare di Ancona spa. Annotazione rettifica del 30.9.13 RP 2221, RG 12397.
- **Ipoteca volontaria iscritta il 24.06.2011 ai nn. R.P. 1789** R.G. 9563, importo € 2.800.000,00, capitale € 1.400.000,00, derivante mutuo del 23.6.11 rep. 79592/19960, a favore di Banca delle Marche Spa. Annotazione rettifica del 30.09.2013 RP 2215, RG 12391.
- **Ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1538** n° R.G. 11830, importo € 1.180.000,00, capitale € 590.000,00, derivante da mutuo del 13.9.13, rep. 81653/21426, a favore di Banca Pop. di Spoleto Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1539** n° R.G. 11830, importo € 330.000,00, capitale € 165.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81654/21427, a favore di Banca Marche Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1540** n° R.G. 11830, importo di € 830.000,00, capitale € 415.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81657/21430, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1541** n° R.G. 11830 dell'importo di € 530.000,00, capitale € 265.000,00, derivante da mutuo del 13.09.2013, rep. 81658/21431, a favore di Carilo Spa
- **ipoteca volontaria iscritta il 18.09.2013 n° R.P. 1542** n° R.G. 11830, importo € 300.000,00, capitale € 150.000,00, derivante da mutuo del 13.09.13, rep. 81660/21433, a favore di Banca Pop. di Ancona Spa
- **ipoteca cons. ammin. riscos. iscritta il 14.4.2016 ai nn. R.P. 648**, R.G. 4927. Importo € 1.483.871,84, capitale € 741.935,92, derivante Ruolo del 13.04.2016, rep. 467/6316, a favore di Equitalia Centro Spa
- **pignoramento immobiliare trascritto il 06.02.2019 n° R.P. 998 e n° R.G. 1349** derivante da atto dell'11.01.2019, Unep Macerata rep. 21/2019, a favore di Unione di Banche Italiane spa

VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Servitù idrica costituita per atto Segretario Comunale del 12.06.2001 rep. 1968, trascritta il 11.07.2001 RP 6548, gravante sui terreni distinti al foglio 16, p.lle 276-275-29-30-36 ed al foglio 19, p.lla 137.

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, 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 cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale.
- Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. co. c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se:
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita
 - non accompagnate dal pagamento della cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente
- Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità di partecipazione scelta: **a)** in forma cartacea **b)** in forma telematica.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto.** All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - il **numero della procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
 - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Benigni Alessandro Esec. Imm. n. 19/2019 RG" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
- Nella pagina web <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "*portale delle vendite pubbliche*" è disponibile il **Manuale utente** per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente indicazioni per la sua compilazione e per l'invio
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Nell'offerta devono essere indicati:
 - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica**: dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, in bollo, dovrà contenere:**
 - il **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata

- l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼, 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 termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spesa*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto indicato entro la data di scadenza per la presentazione delle offerte è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **Copia della contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 3083-004061416 c/o BPER Banca spa, filiale 13401 di Macerata, intestato a "*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 19/2019*"; IBAN: **IT80Y0538713401000004061416**
- **ASSISTENZA:** *per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.*

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **23 settembre 2025, a partire dalle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale www.astetelematiche.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Marche 18.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (**offerte minime in aumento** di € 1.000,00 per i lotti 1, 2, 3; € 500,00 per i lotti 6, 8, 9, 11, 14; € 5.000,00 per il lotto 17). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo ;

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- l'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Marche 18.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, 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.

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 <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega del G.E. e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

L'immobile può essere visionato previo accordo col custode: **ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE** per il circondario del Tribunale di Macerata, con sede in Monsano (An) Via Cassolo 35, Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542, mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it, Portale aste: www.astemarche.it, P. Iva 02955170549.

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 23 maggio 2025

Dott. Alessandro Benigni