

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**  
\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA AL COMMERCIALISTA CICCARELLI LEONARDO**

Il sottoscritto Leonardo Ciccarelli, commercialista con studio in Macerata alla Via Lorenzoni n. 17 – piano secondo, Tel. 0733/291395 – mail: leonardociccarelli@virgilio.it,

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 15/12/2022 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **94/2021 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

che il giorno **15 maggio 2025 alle ore 10:00**, presso il proprio studio in Macerata alla Via Lorenzoni n. 17 – piano secondo, procederà al **quarto esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO N. 1**

**Appartamento** (piena proprietà) sito in Comune di Recanati (MC), VIA CAVOUR n. 9, piano S1-2-3, censito al foglio 123, particella 52 sub. 11, cat. A/3, rendita € 469,98. Il fabbricato nel quale è compreso l'immobile in parola si eleva su di un lotto di terreno di superficie catastale complessiva di mq. 890, compresa l'area di sedime del fabbricato, che si trova in centro storico del Comune di Recanati (MC), Via Cavour n° 9, delimitato sul lato Ovest dal tracciato di via Cavour e sul lato Sud dal tracciato di Via Porta Cerasa. È stato edificato in epoca remota, si sviluppa per tre piani fuori terra oltre un seminterrato e sottotetto non praticabile, realizzata in muratura portante, solai in legno, copertura a due falde con sovrastante manto di coppi in laterizio e pareti esterne a facciavista (foto n° 1, 2 e 3 dell'allegato H alla perizia). Il fabbricato ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati a Nord e Sud, come meglio riportato nell'elaborato grafico allegato. I vari piani sono disimpegnati e collegati da una scala interna comune a due rampanti posta al centro dell'edificio.

**DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE**

**ABITAZIONE - FOGLIO 123 PARTICELLA 52 SUB. 11** Occupa una porzione del piano secondo che ha superficie coperta di mq. 135 circa ed altezza di m. 2.95, è suddiviso in: ingresso, ampio soggiorno, disimpegno, tinello, due camere, bagno e ripostiglio (foto n° 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 e 16 dell'allegato H alla perizia). Lungo le pareti est e nord dell'edificio è posto un balcone di mq. 6,00 circa. Pertinenze dell'abitazione sono: - la soffitta posizionata al piano sottotetto di superficie coperta di mq. 11,00 circa ed altezza media di m. 2,20; - la cantina posizionata al piano sottostrada di superficie coperta di mq. 5,00 ed altezza di m. 3.00. L'appartamento confina con: Est, su distacchi condominiali; Sud, su distacchi condominiali; Nord ed Ovest, proprietà xxx/yyy.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio posta al piano superiore (sottotetto).

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in marmo, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

**Stato di possesso:** Libero. L'immobile viene dichiarato libero, a rettifica di quanto indicato in perizia, in quanto il locale è stato restituito dal conduttore in data successiva alla redazione della perizia stessa.

**Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità.**

**SITUAZIONE EDILIZIA:** Nessun dato

**SITUAZIONE URBANISTICA:** A - Zona Interesse Storico Artistico, art. 14 delle N.T.A.

Presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Recanati (MC) non sono state rintracciate pratiche autorizzative.

**SITUAZIONE CATASTALE:**

Estratti di mappa: - Estratto di mappa (allegato C perizia)

Visure catastali: - Visura catastale (allegato C perizia)

Planimetrie: - P.LLA 52 SUB 11 (allegato C perizia).

**GIUDIZI DI CONFORMITA':**

**CONFORMITA' EDILIZIA** L'immobile risulta conforme.

**CONFORMITA' CATASTALE** L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - variazione catastale per diversa distribuzione interna: € 300,00 - Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

**CONFORMITA' URBANISTICA** L'immobile risulta conforme.



CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA L'immobile risulta conforme.

Per ulteriori dettagli può essere consultata la **Relazione sugli abusi urbanistici** del 7/11/2022, redatta dal Geom. Stefano Serafini.

**Gravami da cancellare a spese aggiudicatario**

**Iscrizione ipotecaria volontaria**, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521- Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni; - Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

**Pignoramento** a firma di Tribunale di Macerata in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381.

In deroga e rettifica a quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti, potrà provvedere autonomamente.

Spese condominiali: le indicazioni rilevabili dalla perizia del Geom. Stefano Serafini sono integrate dalle comunicazioni trasmesse dal custode, Avv. Alessandro Paciaroni, allegate in atti.

VALORE DI STIMA: € 139.200,00 (euro centotrentanovemiladuecento/00).

**PREZZO BASE D'ASTA: € 83.520,00 (euro ottantatremilacinquecentoventi/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 62.640,00 (euro sessantaduemilaseicentoquaranta/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

**LOTTO N. 3**

**Ufficio** (piena proprietà) sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 28, piano T, censito al foglio 61, particella 882 sub. 23, cat. A/3, rendita € 320,20.

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 28. E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista. L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (foto n. 20 e 21 dell'allegato F perizia). I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende:

- al piano seminterrato: garages;
- al piano terra: abitazioni, uffici e negozi;
- ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 23 Occupa una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 60 circa, suddiviso in un unico ambiente oltre al bagno, con altezza di m. 2.80. Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet, lavabo e doccia (foto n. 22, 23 e 24 dell'allegato F). PRECISAZIONE Anche se l'immobile risulta accatastato come abitazione, in realtà la sua destinazione autorizzata è ufficio. Il negozio confina con: Est, proprietà xxxxx; Sud, portico comune p.IIa 882; Ovest, corte comune p.IIa 882; Nord, su distacchi condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono buone, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento autonomo risulta realizzato con radiatori in alluminio ma non risulta installata la caldaia autonoma.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in laminato, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

**Stato di possesso:** libero.

**Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità.**

SITUAZIONE EDILIZIA - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977. Fabbricato di civile abitazione (allegato B perizia). - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978. Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978. Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978. Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B perizia) - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978 (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979. Consistente nello sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979. Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 293 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad ufficio. (allegato B perizia)

SITUAZIONE URBANISTICA B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE Estratti di mappa: - Estratto di mappa (allegato C perizia) Visure catastali: - Visura catastale (allegato C perizia) Planimetrie: Bene comune non censibile è la corte e il portico p.IIa 882. - P.LLA 882 SUB 23 (allegato C perizia)

GIUDIZI DI CONFORMITA':



CONFORMITA' EDILIZIA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Vedi conformità urbanistica: € 0,00

CONFORMITA' CATASTALE L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: - Nuova regolarizzazione - Presentazione di variazione catastale per cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio : € 300,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

CONFORMITA' URBANISTICA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - Presentazione di Scia in sanatoria per diversa distribuzione interna e modifica di bucatore esterne: € 2.000,00 - Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Sono stati eseguiti lavori di ristrutturazione che hanno riguardato la modifica della distribuzione interna, la realizzazione di nuovi pavimenti, infisso di porta interna, rifacimento completo del bagno e impianto elettrico.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Non risulta realizzato l'impianto di riscaldamento.

Per ulteriori dettagli può essere consultata la Relazione sugli abusi urbanistici del 7/11/2022, redatta dal Geom. Stefano Serafini.

#### **Gravami da cancellare a spese aggiudicatario**

**Iscrizione ipotecaria volontaria**, a rogito Notaio Patrino Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521- Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni; - Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

**Pignoramento** in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381.

In deroga e rettifica a quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti, potrà provvedere autonomamente.

Spese condominiali: le indicazioni rilevabili dalla perizia del Geom. Stefano Serafini sono integrate dalle comunicazioni trasmesse dal custode, Avv. Alessandro Paciaroni, allegate in atti.

**VALORE DI STIMA: € 47.500,00 (euro quarantasettemilacinquecento/00).**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 21.375,00 (euro ventunomilatrecentosettantacinque/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### **LOTTO N. 4**

**Ufficio** (piena proprietà) sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 26, piano T, censito al foglio 61, particella 882 sub. 21, cat. A/10, rendita € 1.404,76.

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 26. E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista. L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (foto n. 25 dell'allegato F perizia). I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende: - al piano seminterrato: garages; - al piano terra: abitazioni, uffici e negozi; - ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 21 Occupa una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 74 circa, suddiviso in: ingresso, disimpegno, cucina, camera oltre a bagno, con altezza di m. 2.80. Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet, lavabo e doccia (foto n. 26, 27, 28, 29 e 30 dell'allegato F perizia). PRECISAZIONE Anche se l'immobile risulta utilizzato come abitazione, in realtà la sua destinazione autorizzata è ufficio. L'ufficio confina con: Est, corte comune p.lla 882; Sud, portico comune p.lla 882; Ovest, proprietà xxxxxxx; Nord, su distacchi condominiali.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

**Stato di possesso:** libero.

#### **Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità.**

SITUAZIONE EDILIZIA - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977. Fabbricato di civile abitazione. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978. Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978. Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978. Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B perizia) - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978, (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979. Consistente nello sparapettamento di una



finestra al piano terra della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979. Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 294 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad ufficio. (allegato B perizia)

SITUAZIONE URBANISTICA B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A.

SITUAZIONE CATASTALE Estratti di mappa: - Estratto di mappa (allegato C perizia) Visure catastali: - Visura catastale (allegato C perizia) Planimetrie: Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 882. - P.LLA 882 SUB 21 (allegato C perizia).

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITA' EDILIZIA L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' CATASTALE L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA L'immobile risulta conforme.

**Gravami da cancellare a spese aggiudicatario**

**Iscrizione ipotecaria volontaria**, a rogito Notaio Patrino Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521- Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni; - Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

**Pignoramento** in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381.

In deroga e rettifica a quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti, potrà provvedere autonomamente.

Spese condominiali: le indicazioni rilevabili dalla perizia del Geom. Stefano Serafini sono integrate dalle comunicazioni trasmesse dal custode, Avv. Alessandro Paciaroni, allegate in atti.

VALORE DI STIMA: € 62.200,00 (euro sessantaduecento/00).

**PREZZO BASE D'ASTA : € 37.320,00 (euro trentasettemilatrecentoventi/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 27.990,00 (euro ventisettemilanovecentonovanta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

**LOTTO N. 5**

**Negozi** (piena proprietà) sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. 18, piano T, censito al foglio 61, particella 882 sub. 1, cat. C/1, rendita € 994,90. Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2290, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra 18. E' stato edificato circa 45 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista. L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (foto n. 31 dell'allegato F). I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende: - al piano seminterrato: garages; - al piano terra: abitazioni, uffici e negozi; - ai piani primo, secondo, terzo e quarto: abitazioni.

DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 882 SUB. 1 Occupa una porzione del piano terra che ha superficie coperta di mq. 58 circa, suddiviso in: ingresso, due vani principali, un ripostiglio oltre ad bagno e antibagno, con altezza di m. 2.80. Il bagno ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (foto n. 32, 33, 34, 35 e 36 dell'allegato F). Il negozio confina con: Est, proprietà privata; Sud, portico comune p.lla 882; Ovest, corte comune p.lla 882; Nord, corte comune p.lla 882.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.

Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo.

**Stato di possesso:** libero.

**Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità.**

SITUAZIONE EDILIZIA - Concessione Edilizia n. 43 del 19 maggio 1977. Fabbricato di civile abitazione. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia n. 43 del 8 febbraio 1978. Riduzione delle altezze del piano garage costruzione di due gradini per salire dal marciapiede a lastrico. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 8 settembre 1978. Variazione della destinazione d'uso della palazzina D locali al piano terra, piano primo e soffitta. (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 15 settembre 1978. Modifica della divisione interna di alcuni della Palazzina D della lottizzazione "Villa Teresa". (allegato B perizia) - Certificato di abitabilità n. 36 del 4 luglio 1978, (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 12 luglio 1979. Consistente nello sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 43 del 20 luglio 1979. Costruzione di un terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D (allegato B perizia) - Concessione in sanatoria



326/2003 n. 295 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso al piano terra dei vani cantina, lavatoio e C.T. ad negozio. (allegato B perizia)

SITUAZIONE URBANISTICA - Zona di Completamento edificate con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A. SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- Estratto di mappa (allegato C perizia)

Visure catastali:

- Visura catastale (allegato C perizia)

Planimetrie: Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 882. - P.LLA 882 SUB 1 (allegato C perizia)

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITA' EDILIZIA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Vedi conformità urbanistica  
CONFORMITA' CATASTALE L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - Presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione interna: € 300,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CONFORMITA' URBANISTICA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - Presentazione di Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna.: € 1.800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: -

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA L'immobile risulta conforme.

Per ulteriori dettagli può essere consultata la Relazione sugli abusi urbanistici del 7/11/2022, redatta dal Geom. Stefano Serafini.

**Gravami da cancellare a spese aggiudicatario**

**Iscrizione ipotecaria volontaria**, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521- Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni; - Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

**Pignoramento** in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381.

In deroga e rettifica a quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti, potrà provvedere autonomamente.

Spese condominiali: le indicazioni rilevabili dalla perizia del Geom. Stefano Serafini sono integrate dalle comunicazioni trasmesse dal custode, Avv. Alessandro Paciaroni, allegate in atti.

VALORE DI STIMA: € 48.700,00 (euro quarantottomilasettecento/00).

**PREZZO BASE D'ASTA : € 29.220,00 (euro ventinovemiladuecentoventi/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 21.915,00 (euro ventunomilanovecentoquindici/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

#### **LOTTO N. 6**

**Negozio** (piena proprietà) sito in Comune di Recanati (MC), VIA ANTONIO VINCIGUERRA n. snc, piano S1-T, censito al foglio 61, particella 883 sub. 4, cat. C/2, rendita € 356,51.

Descrizione dell'immobile e confini: Fabbricato da cielo a terra che si eleva su un lotto di terreno della superficie catastale complessiva di mq. 2656, compresa l'area di sedime del fabbricato ed ubicato in Recanati (MC), via Vinciguerra. E' stato edificato circa 44 anni orsono risulta costituito, con strutture portanti verticali ed orizzontali in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura del tipo a falde inclinate con sovrastante manto di tegole in laterizio, tamponature perimetrali con doppia parete di laterizi rifinita esternamente con mattoni a faccia vista. L'edificio ha in pianta forma rettangolare con i lati lunghi orientati ad Est ed Ovest e si eleva per cinque piani fuori terra oltre ad un seminterrato (foto n. 37 dell'allegato F perizia). I vari piani sono collegati e disimpegnati verticalmente da due scale A e B a due rampanti e comprende: - al piano seminterrato: garages; - al piano terra: abitazioni, uffici e negozi; - ai piani primo, secondo, terzo e quarto:

abitazioni. DESCRIZIONE DELLA SINGOLA UNITA' IMMOBILIARE UFFICIO - FOGLIO 61 PARTICELLA 883 SUB. 4

Occupava una porzione del piano terra e piano seminterrato che ha superficie coperta totale di mq. 177 circa, collegato internamente da una scala in ferro e legno. Il piano terra adibito a negozio ha superficie coperta di mq. 112 circa e risulta suddiviso tre locali principali oltre ad un WC con altezza variabile da m. 2.80 a m. 3.50. Il WC ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (vedi foto n. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 e 46 dell'allegato F). Il piano seminterrato adibito a magazzino ha superficie coperta di mq. 65 circa e risulta suddiviso in un unico ambiente oltre ad un WC con altezza di m. 2.15. Il WC ha le pareti perimetrali rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di m. 1,80 circa e recano installati accessori igienico-sanitari di normale fattura quali vaso, bidet e lavabo (foto n. 46, 47, 48 e 49 dell'allegato F). PRECISAZIONE Anche se l'immobile risulta accatastato come magazzino, in realtà la sua destinazione autorizzata è negozio. L'ufficio confina con: Est, corte comune p.la 883; Sud, corte comune p.la 883; Ovest, proprietà privata; Nord, portico comune p.la 883.

Stato di conservazione e manutenzione: le attuali condizioni di manutenzione e conservazione sono normali, in riferimento alla vetustà.

Impianti tecnologici: sono presenti impianto idrico ed elettrico con tubazioni a vista. L'impianto di riscaldamento è dotato di caldaia autonoma con radiatori in alluminio.



Finiture: pareti e soffitti intonacati al civile e tinteggiati, pavimenti in ceramica, infissi di porte interne in legno del tipo tamburate ed impiallacciate, infissi di finestra in legno con vetro singolo, alcuni divisori sono realizzati in lastre di cartongesso.

**Stato di possesso:** libero.

**Regolarità edilizia, urbanistica, catastale e giudizi di conformità.**

SITUAZIONE EDILIZIA - Concessione Edilizia n. 1 del 14 gennaio 1978. Costruire un edificio di civile abitazione LOTTO E (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 20 luglio 1979. La variazione della destinazione d'uso di alcuni locali abitativi a cantina e soffitta destinandoli ad abitazioni ed uffici, modifica della divisione al piano interrato e realizzazione di due garage, abbassamento del fabbricato (allegato B perizia) - Concessione Edilizia in variante n. 1 del 16 luglio 1983. Destinazione d'uso di spazio tecnico ad ufficio - palazzina E (allegato B perizia) - Certificato di abitabilità n. 18 del 25 marzo 1980, (allegato B perizia) - Concessione in sanatoria 326/2003 n. 291 del 6 luglio 2004. Cambio destinazione d'uso. (allegato B perizia) SITUAZIONE URBANISTICA B.B1 - Zona di Completamento edificaste con piani attuativi, art. 15 delle N.T.A. SITUAZIONE CATASTALE Estratti di mappa: - Estratto di mappa (allegato C perizia) Visure catastali: - Visura catastale (allegato C perizia) Planimetrie: Bene comune non censibile è la corte e il portico p.lla 883 e 87. - P.LLA 883 SUB 4 (allegato C perizia)

GIUDIZI DI CONFORMITA':

CONFORMITA' EDILIZIA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Vedi conformità urbanistica. CONFORMITA' CATASTALE L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - Presentazione di variazione catastale per diversa distribuzione interna e cambio destinazione d'uso.: € 300,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CONFORMITA' URBANISTICA L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: -Nuova regolarizzazione - Presentazione di Cila in sanatoria per diversa distribuzione interna.: € 1.800,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA L'immobile risulta conforme.

Per ulteriori dettagli può essere consultata la Relazione sugli abusi urbanistici del 7/11/2022, redatta dal Geom. Stefano Serafini.

**Gravami da cancellare a spese aggiudicatario**

**Iscrizione ipotecaria volontaria**, a rogito Notaio Patruno Sabino di Porto Recanati in data 11 settembre 2013, repertorio 49242, raccolta 23081 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 13 settembre 2013 al n. 1521- Annotazione R.p. 1232 del 24/07/2019 per restrizione dei beni; - Annotazione R.p. 1849 del 17/11/2020 per restrizione dei beni.

**Pignoramento** in data 8 giugno 2021, repertorio 1542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Macerata in data 25 giugno 2021 al n. 7381.

In deroga e rettifica a quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti, potrà provvedere autonomamente.

Spese condominiali: le indicazioni rilevabili dalla perizia del Geom. Stefano Serafini sono integrate dalle comunicazioni trasmesse dal custode, Avv. Alessandro Paciaroni, allegate in atti.

**VALORE DI STIMA: € 121.400,00 (euro centoventunomilaquattrocento/00).**

**PREZZO BASE D'ASTA : € 72.840,00 (euro settantaduemilaottocentoquaranta/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 54.630,00 (euro cinquantaquattromilaseicentotrenta/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

*Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla relazione peritale del Geom. Stefano Serafini, del giorno 1.4.2023, nonché dalla sua relazione sugli abusi urbanistici del 7.11.2022, entrambe depositate agli atti del fascicolo processuale, che si richiamano espressamente, e potranno essere consultate sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).*

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopra indicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale del Geom. Stefano Serafini, del giorno 1.4.2023, nonché nella relazione sugli abusi urbanistici del 7.11.2022, entrambe depositate agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma [www.immobiliare.spazioaste.net](http://www.immobiliare.spazioaste.net) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)**

**MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al **prezzo base indicato per ciascun lotto**, oltre imposta di registro;
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il



mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.);

- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

#### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Macerata alla Via Lorenzoni n. 17 – piano secondo, Tel. 0733/291395. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale aggiornata in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è 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 ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
  - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione;
  - 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.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Ciccarelli Leonardo del. vend.Proc. Es. N. 94/21" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Ciccarelli Leonardo del. vend.Proc. Es. N. 94/21" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (**non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.a.**);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio del delegato in Macerata alla Via Lorenzoni n. 17 – piano secondo, Tel. 0733/291395.

#### **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA**

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

**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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

*Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.*

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.** 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 dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.



L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato aggiornato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
  - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼);
  - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
  - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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 quote uguali per ciascun offerente.

**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 spese", il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

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

**Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati: "Cicarelli Leonardo del. vend.Proc. Es. N. 94/21" c/o Banco Marchigiano di Credito Cooperativo, filiale di Macerata, Via Roma, CODICE IBAN : IT47X0849113400000120000268.**

**Causale: "versamento cauzione e spese"**

**La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.**

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://immobiliare.spazioaste.it>, [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà,



tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**ASSISTENZA: “Per ricevere assistenza l’utente potrà inviare una e-mail all’indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi”.**

### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA**

**Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita**, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G. Es. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità “SINCRONA MISTA” ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00 (duemila/00) per i lotti n. 1 e n. 6, e ad € 1.000,00 (mille/00) per gli altri lotti.**

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti, ed davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, nel caso in cui il deposito già costituito possa risultare insufficiente: in tal caso il delegato indicherà la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore, con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;



- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

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

**L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

**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) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario. Come specificato in calce alla descrizione delle pregiudizievoli nell'ambito dei singoli lotti, in deroga e rettifica di quanto specificato nella perizia, si avverte che tutte le spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni saranno a carico dell'acquirente: inoltre, le cancellazioni saranno effettuate a cura di questa procedura (con addebito delle ulteriori relative spese) solo su espressa richiesta da parte dell'acquirente che, altrimenti potrà provvedere autonomamente.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal delegato presso il proprio studio in Macerata alla Via Lorenzoni n. 17 – piano secondo, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui.
- 8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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

**In caso di fondiario:**

Si specifica che ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le



spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente Iban IT47X0849113400000120000268 intestato "CICCARELLI LEONARDO DEL.VEND. PROC.ES. N. 94/21"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari riconosciuti dall'ABI.

### **Pubblicità**

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

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

***Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario, Avv. Alessandro Paciaroni con studio in San Severino Marche (MC), Via Gorgonero n. 36 (per le comunicazioni: Tel. 0733/645037; mail: avvalessandropaciaroni@gmail.com).***

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

Macerata li 31.1.2025.

**Il professionista delegato  
Rag. Leonardo Ciccarelli**

