

# ***Studio Legale Avv. Enrico Alessandrini***

Via Biagetti, 1 – 62017 Porto Recanati (MC)  
avv.alessandrinenrico@gmail.com – pec: avvenricoalessandrini@puntopec.it  
Mob: 340/7952301 - Tel: 071/970844 - Fax: 071/978489 - P.IVA 02712250428 - CF LSSNRC85D12E690T

---

## **TRIBUNALE DI MACERATA**

### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 59/2024 RG**

#### **AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto Avv. Enrico Alessandrini, con studio a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1, vista l'ordinanza del Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare in oggetto e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

#### **AVVISA**

che il giorno **22.07.2026 alle ore 11:00** si procederà, presso lo studio del sottoscritto delegato sito a Porto Recanati (MC) in Via Biagetti n. 1, alla vendita senza incanto, del lotto come di seguito descritto ed analiticamente descritto nell'elaborato peritale del 04.04.2025 redatto dall'esperto incaricato geom. Enrico Luciani al quale si fa espresso rinvio.

#### **LOTTO 1**

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di appartamento** a Matelica Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 208,00 mq.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al secondo piano è parte integrante, risulta essere un unico edificio isolato con corte interna e con la presenza di diverse unità immobiliari in parte riconducibili alla procedura in essere e ed in parte riconducibili ad altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglione ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da solai in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'ing. \*\*\*\* ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella sua interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997.

Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing \*\*\*\* ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 226 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 21 mq, rendita 32,54 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 59, piano: Terra

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra.

- **Diritti di piena proprietà (1/1) di deposito artigianale** a MATELICA Via Venezian, Via San Francesco 53, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 190,00 mq.

Il fabbricato, di cui l'immobile oggetto di valutazione posto al piano terra è parte integrante, risulta essere un unico corpo di fabbrica isolato con corte interna con la presenza di diverse unità immobiliari non tutte riconducibili alla procedura in essere e di altre proprietà. È una struttura architettonica storica medioevale, essendo situata in pieno centro storico a pochi passi dalla centralissima Piazza Enrico Mattei e che comprende l'isolato delimitato da Via Venezian e Via san Francesco. L'immobile negli anni è stato suddiviso in varie proprietà con interventi di ristrutturazioni parziali non sempre conformi alle tecniche più coerenti alle normative vigenti. La struttura portante del complesso isolato, risulta in muratura portante a sacco con solai in legno, copertura a padiglio ed a doppia falda in altre porzioni del tetto. La scala comune interna è formata da soli in legno e colonne in laterizio mentre gli scantinati presentano delle architravature a volte a tutto sesto con sovrastanti solai con travi in legno per i piani superiori. Parti di tali strutture sono state lesionate dal sisma del 1997 a cui sono seguiti interventi di adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing.\*\*\*\* ed autorizzate all'abitabilità nel 2003. Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.30 mt.

adeguamento sismico con le pratiche Edilizie autorizzate dal Comune di Matelica nell'anno 2000 redatte dall'Ing \*\*\*\* ed autorizzate all'abitabilità nel 2003.

Interventi costituiti nell'installazione di tiranti e rinforzi strutturali sulle pareti esterne e sistemi di irrigidimento di alcuni solai con rete e la ristrutturazione integrale del tetto prospiciente la via San Francesco. Con gli eventi sismici dell'anno 2016 l'intero immobile è stato dichiarato inagibile nella interezza per problemi statici fondali evidenziati nella parte nord non di proprietà degli esecutati e che non sono stati oggetto di adeguamento sismico per gli eventi del 1997. Infatti le porzioni di immobili oggetto di procedura non hanno subito particolari danni strutturali dati i rinforzi effettuati con le pratiche dell'anno 2000/2003. La scala comune interna disimpegna tutte le unità immobiliari abitative ed alcuni depositi mentre i locali deposito al piano terra hanno anche ingressi direttamente da Via San Francesco e da Via Venezian.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 4.30 mt.

Identificazione catastale: foglio 54 particella 231 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 54 mq, rendita 83,67 Euro, indirizzo catastale: Via Venezian 53, piano: Terra.

Coerenze: Stessa proprietà, Via Venezian, Via San Francesco. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1700.

Il lotto viene posto in vendita alle seguenti condizioni:

**Prezzo base:** € 282.150,00

**Offerta minima:** € 211.612,50 pari al 75% del prezzo base.

#### PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. 22/2000 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*, per lavori di Interventi di Riparazione danni e miglioramento sismico fabbricato sito in Via Venezian n. 53, presentata il 16/04/1999 con il n. 5319 di protocollo, rilasciata il 01/02/2000 con il n. 5319 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Immobili distinti al Foglio 54 Particelle 226-231-237 di Via Venezian 53.

Autorizzazione Edilizia N. 17/2002 e successive varianti, intestata a \*\*\*\*, per lavori di Variante alla A. E. n. 22/2000, presentata il 06/11/2001 con il n. 21546 di protocollo, rilasciata il 14/02/2002 con il n. 21546 di protocollo, agibilità del 17/01/2004 con il n. 203 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato sito in Via Venezian n. 53 Foglio 54 P.lle 226-231-237 Permesso di Costruire N. 22/2010, intestata a \*\*\*\*, per lavori di Realizzazione di tre alloggi e Ristorante da destinarsi ad attività Turistica, presentata il 18/03/2010 con il n. 4571 di protocollo, rilasciata il 31/03/2010 con il n. 5694 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Immobili L Foglio 54 p.lla 231 sub 8-9-10.

**Alla data del sopralluogo dell'esperto gli immobili oggetto di stima risultavano liberi da persone e nella disponibilità degli esecutati essendo l'intero fabbricato INAGIBILE a causa degli effetti del sisma del 2016 come da scheda AEDES e Dichiarazione di Inagibilità del Comune di Matelica allegata alla documentazione Urbanistica.**

Il custode nominato riferisce che *“dalle informazioni assunte per tramite dell'avv. \*\*\*\*, per gli esecutati \*\*\*\*\*, è emerso che, con atto costitutivo del 24 luglio 2024, l'esecutato \*\*\*\*\* e la sig.ra \*\*\*\*\*, terza estranea alla procedura esecutiva, “nella qualità di proprietari dei piani o porzioni di piano dell'edificio in epigrafe” costituivano il condominio delle proprietà comuni facenti parte dell'edificio sito in Matelica Via Venezian n.53 nominandolo “CONDOMINIO MARCHESE FINAGUERRA MARGHERITA CONTE ROMANI”, nominando quale amministratore il dott. \*\*\*\* 2). All'esito dell'assemblea condominiale del 29 luglio 2024, veniva deliberato all'unanimità, il conferimento dell'incarico per la ricostruzione del compendio, allo studio tecnico \*\*\*\*\*, nella persona dell'ing. \*\*\*\*\*. Ciò premesso, al fine di notificare la S.V. Ill.ma e la presente procedura circa*

potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale);

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.
- Qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente.
- In caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità o visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente.
- In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., salva la necessità che il mandato da depositare ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 583 c.p.c. rivesta la forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, con la conseguenza che, in mancanza, l'aggiudicazione fatta in favore del procuratore legale diventerà definitiva a nome di quest'ultimo.
- Se l'offerta non è fatta personalmente, ma a mezzo di un mandatario, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata da pubblico ufficiale in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

All'offerta dovranno essere allegati a pena di inammissibilità:

- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata" per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo avvocato munito di procura speciale; gli avvocati possono fare offerte anche per persona da nominare. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

## 2. MODALITÀ TELEMATICA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate **entro e non oltre le ore 11:00 del giorno precedente a quello fissato per la gara.**

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche". In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale utile alla sottoscrizione dell'offerta

- Il termine di pagamento del saldo prezzo e delle spese che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di conoscere lo stato dell'immobile.

#### Versamento della cauzione

Ciascun offerente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione a garanzia dell'offerta, di importo **pari al 30% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione deve avvenire, a pena di inammissibilità, tramite bonifico bancario sul conto IT 82 A 03 069134081 0000 0018 188 (conto intestato a "Tribunale di Macerata") e **dovrà essere stato effettuato almeno tre giorni prima del termine ultimo di presentazione delle offerte**. Il bonifico dovrà contenere quale causale "versamento cauzione e spese proc. 59/2024 R.G. Trib. MC". Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. In caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà restituita a mezzo bonifico bancario il cui costo sarà a carico dell'offerente.

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto incaricato, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma quinto e 40, comma sesto della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). 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, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita. Sono altresì a carico dell'aggiudicatario le spese relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.**

In caso di credito fondiario, ai sensi del co. 5° dell'art. 41 D. Lgs. 385/93, ogni aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori, gli interessi e le spese. Ai sensi del 4° comma dell'art. 41 D.lgs. 385/93, l'aggiudicatario di ciascun lotto che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5° dello stesso articolo, potrà versare direttamente al creditore fondiario nei 30 giorni dall'aggiudicazione senza attendere la graduazione, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il residuo 15% alla procedura.

Il mancato versamento del saldo prezzo nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno. Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita. Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione. Il pagamento delle spese condominiali, ove presenti, è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle disposizioni di attuazione del codice civile.

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza.

A norma dell'art. 46 D.P.R. 6-6-2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

Si rede noto che l'aggiudicatario, ove richiesto, potrà usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI. Ai sensi del D.M. n. 37 22/01/2008 e d.lgs. n. 192/05 e ss. mm. l'aggiudicatario esonera sin d'ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme di sicurezza, sia la certificazione/attestato di qualificazione energetica ove non disponibile, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.