

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA ALL'AVV. UMBERTO RICCIARDELLI**  
**N. 30/2023 R.G.E.I.**

Il sottoscritto **Avv. Umberto Ricciardelli**, con studio in Macerata (MC), Via Morbiducci n. 21 (tel. 3899286796; e-mail [avv.umbertoricciardelli@gmail.com](mailto:avv.umbertoricciardelli@gmail.com); PEC [avvumbertoricciardelli@puntopec.it](mailto:avvumbertoricciardelli@puntopec.it)),

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata il 29.1.2025 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati della procedura esecutiva immobiliare **n. 30/2023 R.G.E.I.** e sono state delegate al sottoscritto professionista le relative operazioni

**AVVISA**

che il giorno **18.06.2026 alle ore 10:00** presso lo Studio dell'avv. Umberto Ricciardelli, sito in Macerata, Via Morbiducci n. 21, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità sincrona mista**, come di seguito descritta, dei lotti sotto indicati e analiticamente descritti nell'elaborato peritale datato 29.10.2024 e nella successiva integrazione datata 10.04.2025, redatti dall'esperto incaricato Arch. Cristiana Pepa, allegati al presente avviso e ai quali si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA**

**LOTTO 1**

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 74.818,13 (settantaquattromilaottocentodiciotto e tredici centesimi).

- 1) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare (ludoteca) a San Severino Marche (MC), Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di 206,00 mq.

Identificazione catastale: foglio 140 part. 44 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria D/6, consistenza 205 mq, rendita 1.960,00 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4 Piano: 1.

Coerenze: confina con corridoio comune e, a est e a ovest, con 2 uffici della stessa proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto).

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – \*\*\*\*". L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est.

L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto.

L'immobile si presenta come salone unico con bagno e anti bagno addossati alla parete esterna sull'angolo ovest, accessibili a disabili. È illuminato dalle ampie vetrate che si affacciano sul lato nord del lotto, su corte privata e da un lucernario al centro del salone. Attualmente l'immobile è privo di impianto di climatizzazione e l'impianto elettrico non è funzionante.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ LOTTO 1:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti (normativa di riferimento: Dpr 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

Costi sanatoria: € 1.000,00

Costi redazione Cila: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub 37

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: € 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub 37.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

**ALTRE CONFORMITÀ:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

L'immobile è stato concesso in locazione negli anni 2008-2016. La ditta conduttrice aveva realizzato i divisori interni e gli impianti a proprie spese. Alla cessazione del contratto, sono state dismesse tutte le apparecchiature della climatizzazione, che al momento è assente e non conforme.

Questa situazione è riferita solamente a sub 37.

### **LOTTO 2**

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 76.674,38 (settantaseimilaseicentosestantaquattro e trentotto centesimi).

2) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare (ufficio) a San Severino Marche (MC), Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di 211,00 mq.

Identificazione catastale: foglio 140 particella 44 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 211 mq, rendita 1.859,24 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1.

Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 37 della stessa proprietà e con servizi igienici del sub 98 della stessa proprietà.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – \*\*\*\*\*". L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 2.96 (controsoffitto).

Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est.

L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto.

L'immobile è stato suddiviso con tramezzi in cartongesso per ricavare uffici, archivi e servizi igienici. Per ampliare lo spazio dedicato ai servizi igienici è stata occupata anche una parte della particella identificata con il sub. 98 (ex 39). Attualmente l'Immobile è privo dell'impianto di climatizzazione e l'impianto elettrico non è funzionante.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero da persone.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ LOTTO 2:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti, sono stati realizzati tramezzi non autorizzati (normativa di riferimento: Dpr 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

Costi sanatoria: €.1.000,00

Costi redazione Cila: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub. 38

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti, sono stati realizzati tramezzi non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale.

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 38

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

**ALTRE CONFORMITÀ:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

L'immobile è stato concesso in locazione negli anni 2008-2016. La ditta aveva realizzato i divisori interni e gli impianti a proprie spese. Alla cessazione del contratto, sono state dismesse tutte le apparecchiature della climatizzazione, che al momento è assente e non conforme.

Questa situazione è riferita solamente a sub 38.

### LOTTO 3

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 24.086,81 (ventiquattromilaottantasei e ottantuno centesimi)

3) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare (ufficio) a San Severino Marche (MC), Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di 73,00 mq.

Identificazione catastale: foglio 140 particella 44 sub. 98 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 73 mq, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, derivante da fg. 140 part. 44 sub 39.

Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 38 e sub. 99 della stessa proprietà.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – \*\*\*\*". L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto). L'accesso avviene dalla scala principale posta sul fronte principale o dall'ascensore posto sul fronte opposto.

L'immobile è stato suddiviso con tramezzi in cartongesso per ricavare un ufficio ed un corridoio. Il subalterno comprende anche dei servizi igienici posti sul lato opposto del corridoio che in parte sono accessibili dal sub 38 e in parte (un bagno ed un antibagno) dal corridoio comune.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato senza titolo dalla Società che conduce in locazione l'immobile sub. 98.

Alla data del predetto avviso l'Immobile è libero da persone.

### GIUDIZI DI CONFORMITÀ LOTTO 3:

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti (normativa di riferimento: Dpr 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

Costi sanatoria: € 1.000,00

Costi redazione Cila: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub. 98

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 98

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

#### **LOTTO 4**

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 100.620,00 (centomilaseicentoventi/00)

4) diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su unità immobiliare (ufficio) a San Severino Marche (MC), Via Ferrante Ferranti 4, della superficie commerciale di 290,00 mq.

Identificazione catastale: foglio 140 particella 44 sub. 99 (catasto fabbricati), categoria A/10, consistenza 290 mq, rendita 1.962,54 Euro, indirizzo catastale: Via Ferrante Ferranti, 4, piano: 1, derivante da fg. 140 part. 44 sub 40.

Coerenze: Confina con corridoio comune, con sub. 98 della stessa proprietà.

L'immobile in oggetto si trova all'interno di una struttura prefabbricata articolata, composta da 3 corpi di fabbrica realizzati in tempi diversi, ricadente nella zona industriale definita "V11" – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli – \*\*\*\*". L'edificio si trova all'interno di una zona industriale, all'interno di una corte privata ed è dotato di un ampio parcheggio. L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, costruito nel 1980 ristrutturato nel 2006. I locali al piano primo sono accessibili da una scala esterna posta sul fronte principale e da un ascensore, accessibile dal fronte sud, sull'angolo formato dai due corpi perpendicolari. L'edificio è dotato di una propria cabina elettrica, situata all'interno dell'area.

Percorrendo un lungo corridoio comune che distribuisce sui vari uffici al piano primo, si arriva all'immobile in oggetto. Proseguendo il corridoio ci si trova di fronte un'uscita secondaria che si affaccia sulla copertura del corpo basso situato a est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di h media 3.07 (controsoffitto).

L'immobile presenta due ambienti principali (uno spazio espositivo ed un ufficio) e un servizio igienico (bagno e antibagno) accessibile ai disabili. L'ambiente è ben illuminato dalle ampie vetrate che si affacciano sul lato sud del lotto, su corte privata.

Alla data del presente avviso l'immobile risulta occupato da una Società in forza di regolare contratto di locazione.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ LOTTO 4**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stata realizzata un'apertura che mette in comunicazione il sub. 98 con il sub. 99 (normativa di riferimento: Dpr 380/01).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Cila in sanatoria.

Costi di regolarizzazione:

Costi sanatoria: €.1.000,00

Costi redazione Cila: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Immobile sub. 99

**CONFORMITÀ CATASTALE:** l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state tamponate alcune aperture che mettono in comunicazione con i locali adiacenti. Sono stati realizzati tramezzi non autorizzati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

Costi di regolarizzazione:

variazione catastale: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a sub. 99

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** nessuna difformità

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** nessuna difformità.

\*

#### **SITUAZIONE URBANISTICA RELATIVA A LOTTO 1, 2, 3 e 4:**

PIP - Comparto 1 vigente, in forza di delibera Adottato con Dgp n. 249 del 14-10-2014, l'immobile ricade in zona D industriale. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA: art. 31 Zone produttive D, art. 25.2.2 Le Aree Produttive/Commerciali (P2). Il titolo è riferito solamente all'intero immobile. V 11: Variante parziale al PRG approvata con D.C.C. n. 42 del 11.06.09; ex Art. 29 decies – Zone Produttive di Completamento (DB-7) – Loc. Taccoli

\*

#### **PRATICHE EDILIZIE RELATIVE A LOTTO 1, 2, 3 e 4**

- Concessione Edilizia n. **15243/1981** e successive varianti, per lavori di Costruzione di capannone industriale, presentata il 07/10/1981, rilasciata il 12/11/1981 con il n. 15243 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile.
- Concessione Edilizia N. **16108/1985** e successive varianti, per lavori di Variante per costruzione uffici nel capannone industriale in corso di costruzione, presentata il 12/09/1985 con il n. 16108/1985 di protocollo, rilasciata il 15/10/1985 con il n. 16108 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile.
- Concessione edilizia N. **11886/1988** e successive varianti, per lavori di Variante per piccolo ampliamento del fabbricato, presentata il 10/06/1988 con il n. 1988/11886 di protocollo, rilasciata il 02/08/1988 con il n. 11886 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile.
- Concessione edilizia N. **7523/1989** e successive varianti, per lavori di Variante con piccolo ampliamento del capannone industriale, presentata il 05/06/1989 con il n. 7523/1989 di protocollo, rilasciata il 05/06/1989 con il n. 7523 di protocollo, agibilità del 15/07/1989 con il n. 11773 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile.
- Concessione Edilizia N. **60/1994** e successive varianti, per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso deposito ed uffici, presentata il 05/10/1994 con il n. 1994/16648 di protocollo, rilasciata il 24/02/1994 con il n. 60 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Concessione edilizia N. **7/2000** e successive varianti, per lavori di Variazione d'uso di parte del locale produttivo per uso commerciale, presentata il 05/01/2000 con il n. 398/2000 di protocollo, rilasciata il 21/01/2000 con il n. 7 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Concessione edilizia N. **280/2003** e successive varianti, per lavori di Ampliamento fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciali, presentata il 25/01/2003 con il n. 1871/2003 di protocollo, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 280 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 2007/75 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

- Permesso di costruire N. **136/2007** e successive varianti, per lavori di Costruzione di palazzina uffici e realizzazione parcheggio, presentata il 25/08/2004 con il n. 2004/16847 di protocollo, rilasciata il 07/06/2007 con il n. 136 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Palazzina uffici
- Permesso di costruire N. **74/2005** e successive varianti, per lavori di Variante al fabbricato ad uso uffici, laboratori e attività commerciali, presentata il 17/02/2005 con il n. 3161/2005 di protocollo, rilasciata il 24/03/2005 con il n. 74 di protocollo, agibilità del 19/10/2007 con il n. 75/2007 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Permesso di costruire N. **86/2005** e successive varianti, per lavori di Ampliamento di fabbricato industriale ad uso uffici, laboratori ed attività commerciale, presentata il 02/02/2005 con il n. 2039/2005 di protocollo, rilasciata il 07/04/2005 con il n. 86 di protocollo, agibilità del 22/03/2013 con il n. 20/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Permesso di costruire N. **2/2007** e successive varianti, per lavori di Variante al fabbricato in corso di ristrutturazione ed ampliamento con realizzazione di solaio intermedio, presentata il 27/07/2006 con il n. 14626/2006 di protocollo, rilasciata il 04/01/2007 con il n. 2 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Permesso di costruire N. **137/2007** e successive varianti, per lavori di Variante alla ristrutturazione del fabbricato con realizzazione di piano intermedio destinato ad uffici, presentata il 04/06/2007 con il n. 10173/2007 di protocollo, rilasciata il 11/06/2007 con il n. 137 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile
- Denuncia inizio attività N. **182/2008** e successive varianti, per lavori di Lavori interni di completamento uffici per Attività Direzionale, presentata il 26/07/2008 con il n. 2008/14405 di protocollo, rilasciata il 05/08/2008 con il n. 182 di protocollo, agibilità del 04/07/2009 con il n. 2009/56 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Piano primo – direzionale.
- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata N. **5257/2013** e successive varianti, per lavori di Realizzazione di divisori interni di locale ad uso uffici, presentata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, rilasciata il 08/03/2013 con il n. 2013/5257 di protocollo, agibilità del 20/11/2013 con il n. 69/2013 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Uffici piano primo.
- Comunicazione inizio lavori asseverata N. **237/2014** e successive varianti, per lavori di Realizzazione di divisori interni locale uffici, presentata il 22/12/2014 con il n. 2014/27609 di protocollo, rilasciata il 22/12/2014 con il n. 237 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg 140, part. 44 Sub. 37-38.
- Permesso di costruire N. **37/2015** e successive varianti per lavori di Variazione d'uso di locale da uso ufficio a ludoteca, presentata il 03/04/2015 con il n. 2015/7172 di protocollo, rilasciata il 10/04/2015 con il n. 37 di protocollo, agibilità del 01/08/2015 con il n. 39/2015 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 37.
- Comunicazione inizio lavori asseverata N. **202/2015** e successive varianti, per lavori di Realizzazione di impianti interni al locale ad uso uffici, presentata il 31/10/2015 con il n. 2015/26302 di protocollo, rilasciata il 31/10/2015 con il n. 202 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 38
- Comunicazione inizio lavori asseverata N. **40/2016** e successive varianti, per lavori di Realizzazione di due divisori interni, presentata il 12/07/2016 con il n. 2016/19461 di protocollo,

rilasciata il 12/07/2016 con il n. 40 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Fg. 140 part. 44 sub. 38.

- Permesso di costruire N. 151/2006 e successive variant, per lavori di Ristrutturazione fabbricato con cambio di destinazione d'uso di laboratorio artigianale in negozi per attività commerciale del piano terra ed ampliamento con realizzazione di un nuovo piano intermedio al fabbricato preesistente ad uso uffici, presentata il 13/03/2006 con il n. 5283/2006 di protocollo, rilasciata il 12/06/2006 con il n. 151 di protocollo, agibilità del 08/08/2020 con il n. 2020/36/SCA di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Intero immobile

\*

Tutte le informazioni di natura urbanistica, edilizia, catastale e descrittiva relative agli Immobili di cui ai lotti n. 1, 2, 3 e 4 sono state assunte dalla perizia tecnica datata 29.10.2024 e dalla successiva integrazione datata 10.04.2025, redatti dall'esperto incaricato Arch. Cristiana Pepa e allegati al presente avviso.

**Si invitano gli offerenti a prendere integrale e approfondita visione dei predetti documenti peritali.**

\*

**VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO DEI BENI IMMOBILI DI CUI AI LOTTI 1, 2, 3 E 4**

- ipoteca volontaria, stipulata il 02/08/2007 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 33436/8680 di repertorio, registrata il 10/08/2007 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 14327/3650, iscritta il 10/08/2007 a Agenzia del territorio ai nn. 14327/3650, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.  
Importo ipoteca: 900000.  
Importo capitale: 450000.  
Durata ipoteca: 2 anni.  
La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 47, subb.37-38-39-40
- ipoteca volontaria, stipulata il 13/01/2009 a firma di Notaio Gentilucci Michele ai nn. 35745/10177 di repertorio, registrata il 14/01/2009 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 605/66, iscritta il 14/01/2009 a Agenzia del Rerritorio di Macerata ai nn. 605/66, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.  
Importo ipoteca: 1050000.  
Importo capitale: 525000.  
Durata ipoteca: 10 anni.  
La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.37-38-39-40
- ipoteca giudiziale, registrata il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, iscritta il 23/05/2014 a Agenzia del territorio di Macerata ai nn. 5844/672, derivante da Decreto ingiuntivo. Importo ipoteca: 50000.  
Importo capitale: 80929.44.  
La formalità è riferita solamente a Immobili individuati al catasto Fabbricati al Fg. 140, part. 44, subb.36-37-38-39-40-41-59-61-76
- pignoramento immobiliare, del 19/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata al n. 112 di repertorio, trascritto il 01/03/2023 a Agenzia del territorio di Macerata ai

nn. 3064 Reg. generale e n. 2322 Reg. Particolare derivante da Verbale di pignoramento immobili.

\*

### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- 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 originale.
- Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. 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. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore (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, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo base d'asta stabilito nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità di partecipazione scelta: **a)** in forma tradizionale **b)** in forma telematica.

#### A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE (CARTACEA)

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, una per ciascun lotto, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, in busta chiusa e sigillata**, mediante deposito presso lo studio del professionista delegato, avv. Umberto Ricciardelli, sito a Macerata, Via Morbiducci n. 21 (previo appuntamento telefonico al cell: +39 389 9286796 o via e-mail avv.umbertoricciardelli@gmail.com).  
All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome di G.Es., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente.
- L'offerta, che dovrà essere presentata **in bollo** (attualmente pari a € 16,00), dovrà contenere:
- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale, a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e della tessera sanitaria (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un 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 inserita nella busta 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 e tessera sanitaria 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.
- 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 dei requisiti.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Es. Imm. n. 30/2023 Trib. MC – delegato avv. Ricciardelli" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **ulteriore assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, comparando innanzi al professionista delegato nel luogo e nel giorno in cui si svolgerà la vendita.
- 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 e nei termini e con le modalità sopra indicati.

## **B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA**

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, una per ciascun lotto, **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita**, in via 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.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.

Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene

dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

- 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. 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 e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
- 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.

L'offerta deve contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e della tessera sanitaria (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un 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.
- Prova dell'avvenuto assolvimento dell'imposta di bollo attualmente pari a € 16,00;
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- **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.
- 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.
- 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*", 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 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.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata, a pena di esclusione dalla gara, 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 presso BDM Banca, filiale di Macerata, intestato a "*TRIBUNALE DI MACERATA – PROC RGE 30/2023 DELEGATO RICCIARDELLI UMBERTO*"; IBAN: **IT73 P054 2413 4000 0000 1000 449** con la seguente causale: "**versamento cauzione e spese proc. lotto n. \_\_\_ Proc. 30/2023 R.G. Trib. MC**".
- **ASSISTENZA:** *Per ricevere assistenza l'utente potrà in-viare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al nu-mero 848 780013 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 PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **18.06.2026**, a partire dalle ore 10:00, presso lo studio dell'avv. Umberto Ricciardelli, sito in Macerata, Via Morbiducci n. 21.
- 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](http://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 Morbiducci 21.
- **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 c.p.c..
- 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 c.p.c..
- 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).
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta (rilanci) non potranno essere inferiori a € **2.000,00**

**(duemila/00)**. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti**. 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 verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista 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 al 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 inadempiente 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 pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto incaricato, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti come sopra indicati, fatta salva l'ipotesi delle formalità non cancellabili dalla presente procedura.

- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.
- 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 arretrati 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 Morbiducci n. 21.
- 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.
- 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.

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://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**

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode giudiziario **Avv. Umberto Ricciardelli**, Via Morbiducci n. 21, Macerata (MC) **Tel:** 3899286796; **mail:** [avv.umbertoricciardelli@gmail.com](mailto:avv.umbertoricciardelli@gmail.com); **pec:** [avvumbertoricciardelli@puntopec.it](mailto:avvumbertoricciardelli@puntopec.it).

La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Si rende noto che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Macerata, lì 27.03.2026

Avv. Umberto Ricciardelli