

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**VI° ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto **Avv. Gianluca Gattari**, con studio a Macerata, Via F.lli Pianesi n. 5 (tel. e fax 0733 235213-3333508112), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva **n. 97/19 R.G.E.** con ordinanza del 10/12/2020, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti

**AVVISA**

che è fissata per il giorno **16.07.2026 ore 17,00** l'udienza di verifica delle offerte di acquisto sui beni pignorati e sotto elencati presso lo studio del professionista delegato sito a Macerata Via F.lli Pianesi n. 5.

**Beni sottoposti a vendita**

**LOTTO 1**

**A) appartamento sito nel Comune di Corridonia Via Roma n. 11, della sup.comm.le di 122,59 mq per la quota di ½ di piena proprietà (XXXXX) e ½ di piena proprietà (YYYYY)- descritto al Catasto Fabbricati al Foglio 42 particella 266 sub 4 Cat. A/2, classe 3 consistenza vani 7.**

**A1) sottotetto non abitabile**, sup.comm.le di 10,33 mq.

L'appartamento è sito al piano terzo di una palazzina di quattro piani fuori terra, un sottotetto ed un piano interrato. L'appartamento è costituito da un ingresso che funge da filtro fra zona notte e zona giorno, da un soggiorno con cucina separata, da tre camere da letto e da un bagno.

L'immobile risulta liberato.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:**

- **ipoteca volontaria attiva, stipulata il 19/06/2006 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 18038/5487 di repertorio**, iscritta il 21/06/2006 a Macerata ai nn. 2976 R.P., a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. contro (XXXXX) derivante da Concessione a garanzia di mutuo. Importo ipoteca: Euro 394.560,00. Importo capitale: Euro 131.520,00. Durata ipoteca: 30 anni;

- **pignoramento, stipulata il 31/05/2019 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 1136 di repertorio**, trascritta il 05/07/2019 a Macerata ai nn. 6530 R.P., a favore di UNICREDIT S.P.A. contro (XXXX) derivante da Verbale di pignoramento immobili.

**PRATICHE EDILIZIE**

Licenza Edilizia **N. prat. n. 2880**, intestata a e Cassa di Risparmio di Macerata, per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione con annessa attività commerciale al piano terra, presentata il 23/05/1955 con il n. 3400 di protocollo, rilasciata il 20/10/1955, agibilità del 19/09/1957. Autorizzazione edilizia **N. prat. n. 2880**, per lavori di Manutenzione straordinaria facciate esterne, presentata il 08/04/1994, rilasciata il 30/06/1994 con il n. 1040 di protocollo

CILA per interventi di edilizia libera **N. prat. n. 2880**, intestata a XXXX, per lavori di Manutenzione straordinaria facciate esterne, presentata il 21/07/2017 con il n. 18685 di protocollo.

**CONFORMITA' EDILIZIA**

**Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Diversa suddivisione interna degli spazi in particolare** nella zona giorno con demolizione dei divisori (rispetto a quanto riportato nei disegni progettuali depositati in Comune) e creazione di un unico spazio aperto ingresso/soggiorno/cucina. b) Diversa forma della muratura esterna in corrispondenza del disimpegno e della camera 1 (zona Ovest) con realizzazione di muratura curvilinea invece di rettilinea così come da progetto. c) Presenza di un piano sottotetto non identificabile nei disegni depositati in Comune e, nello specifico, nella sezione di progetto che mostra invece una copertura piana con riportata sopra una leggera pendenza per il deflusso delle acque meteoriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sopra elencate potrebbero essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria e, nello specifico: a) mediante il pagamento di una sanzione amministrativa (1.032 euro) per diversa disposizione interna dell'alloggio; b) mediante pagamento di una sanzione amministrativa per diversa forma dell'edificio in quanto, con ogni probabilità, realizzata in fase di costruzione della palazzina; c) mediante il pagamento di una sanzione amministrativa (circa 10.000 euro) riferita alla sola superficie fruibile del sottotetto con altezza superiore a 180 cm.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Pratica edilizia SCIA in sanatoria, sanzioni, spese tecniche: € 14.800,00.

**CRITICITA' ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza sul terrazzo posto sul fronte dell'edificio, di un manufatto in muratura e copertura in c.a. utilizzato come ripostiglio. L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. La difformità non è sanabile se non con la demolizione del manufatto ed il ripristino dei luoghi così come autorizzati con la licenza edilizia originaria.

**CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria dell'appartamento e della soffitta sono difformi le divisioni interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Aggiornamento planimetrie catastali, spese tecniche ed oneri catastali: € 900,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane.

*Per tutto il resto si fa espresso richiamo alla perizia a firma Geom. Giordano Moriconi e agli allegati alla stessa (tra cui rilievo dello stato attuale e le irregolarità urbanistiche).*

Si evidenzia inoltre che l'aggiudicatario dovrà farsi carico delle riparazioni per eliminare le cause di infiltrazioni provenienti dall'immobile posto in vendita e dei relativi costi quantificati in € 7.782,37 come indicato nella perizia integrativa del 09.10.2025 a firma del geom. Giordano Moriconi alla quale si fa espresso richiamo.

**Prezzo base dell'immobile venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 50.918,40**

### CONDIZIONI DI VENDITA

Entro le ore 12,00 del giorno feriale antecedente la vendita, le offerte – che saranno irrevocabili - dovranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto delegato, **in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa** o, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)**; 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 e 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 di Modulo web ministeriale offerta telematica è possibile consultare il “Manuale utente”. Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Nelle 3 ore antecedenti l'inizio delle operazioni di vendita, o comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata 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 caso di offerte presentate in busta chiusa** (all'esterno della quale verranno indicati numero di procedura, numero di lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del delegato, data dell'udienza) le offerte (in bollo) dovranno contenere: il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento valido e del codice fiscale, visura camerale in caso di ditta, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene presentata, il numero della procedura esecutiva, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo comunque non inferiore ad 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo integrazioni successive dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati “Espropriazione immobiliare n. 97/2019 RG Tribunale di Macerata”;

- **nel caso di offerte presentate telematicamente**, il versamento della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto, salvo integrazioni) dovranno essere effettuati tramite unico bonifico bancario a favore di : “Espropriazione immobiliare n. 97/2019 RG Tribunale di Macerata”, Iban: IT06 U 084 91134 00000120102155 (causale “versamento cauzione e fondo spese”), bonifico che dovrà essere effettuato almeno 3 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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata in sede di invio di offerta telematica;

- **le offerte presentate sono irrevocabili;**

- **gli offerenti che hanno presentato offerta in forma tradizionale** partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;

- **gli offerenti che hanno presentato offerta in forma telematica** partecipano collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente”; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato;

- **la gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

- in caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa verrà accolta; se è inferiore al prezzo base (comunque non di oltre ¼ rispetto al prezzo base), resterà piena facoltà del delegato, sentiti i creditori presenti, decidere se dar luogo alla vendita. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicata o è tenuto ad essere presente on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante l'asta stessa;

- in caso di più offerte valide, si procederà alla gara tramite connessione telematica sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento di € 2.000,00). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di 2 minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi 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 visibili tramite portale ai partecipanti presenti innanzi al

delegato;

- la gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida; l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene;

- non verranno considerate offerte pervenute al termine della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita; in assenza del maggior offerente il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente presente, anche per minor importo e la differenza sarà addebitata all'offerente non presentatosi;

- in caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti all'offerente mediante restituzione immediata degli assegni presentati; in caso di offerta telematica, la somma versata a titolo di cauzione e spese verrà restituita tramite bonifico il cui costo resterà a carico dell'offerente, unitamente ad eventuali imposte di bollo;

- entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già versata dovrà essere depositato presso lo studio dell'avv. Gianluca Gattari mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Espropriazione immobiliare n. 97/2019 RG Tribunale di Macerata", o mediante bonifico a Espropriazione immobiliare n. 97/19 RG Tribunale di Macerata, Iban: IT06 U 084 91134 00000120102155. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata;

- il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul portale vendite pubbliche e per sunto, per una sola volta, sulla stampa specializzata e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), oltre che nella piattaforma <http://spazioaste.it> [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net). Tra il compimento delle formalità pubblicitarie sopra indicate e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non trascorreranno meno di 45 giorni.

- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e ss. c.p.c. saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

- Ai sensi dell'art. 41 del Decr. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario, entro 30 giorni dalla vendita, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

- Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

- Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come da perizia e allegati alla perizia in atti (indicanti tra cui, le irregolarità di natura urbanistica ed il rilievo dello stato attuale) e che ogni spesa a tal fine sarà a carico dell'aggiudicatario.

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

Macerata, 30/04/2026

**Custode: IVG Marche**

**Via Cassolo, 35 – 60030 MONSANO AN**

**Tel. 0731/605180 – 605542 - 60914**

Il delegato alla vendita

Avv. Gianluca Gattari