

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**DELEGATA ALL'AVV. SILVIA ANTINORI**  
**CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta Avv. Silvia Antinori (c.f. NTNSLV74B51E783I), con studio in Corridonia (MC), Via dell'Industria n. 70A (tel. 0733.292255; PEC [avvsilviaantinori@puntopec.it](mailto:avvsilviaantinori@puntopec.it)),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 28.02.2024 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n. 40/2022 R.G.E. del Tribunale di Macerata** promossa da - omissis - e sono state delegate alla sottoscritta professionista le relative operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **17 settembre 2026 alle ore 11:30**, presso il proprio studio sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali - tel. 0733.292255), si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** in unico lotto dei beni più avanti descritti al **prezzo base stabilito in euro 52.818,75** (cinquantaduemilaottocodiciotto/75), ed all'eventuale gara tra gli offerenti ai sensi dell'art. 573 c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.2015 n. 32;
- che, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., per la partecipazione alla vendita potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per euro 39.614,07 (trentanovemilaseicentoquattordici/07), pari al prezzo base d'asta ribassato di un quarto;
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita è fissato il termine per la presentazione delle offerte;
- che le offerte di acquisto, una per ciascun lotto, potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta professionista, Avv. Silvia Antinori, sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, **in forma tradizionale** mediante deposito di busta chiusa e sigillata (A), o, in alternativa potranno essere presentate **in via telematica** all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) (B), secondo le modalità di seguito descritte e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega;
- che legittimato a presentare offerte di acquisto ed a partecipare alla vendita senza incanto è 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 cc. 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 speciale; qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona 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 (art. 583 c.p.c.);
- che le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA (A)**

Le offerte d'acquisto cartacee dovranno essere presentate **in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita (16.09.2026)** presso lo studio della sottoscritta delegata, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio



Legale Medici presso Palazzo Giovenali - tel. 0733.292255), una per ciascun lotto per il quale intende partecipare.

**Le offerte presentate sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c..

All'esterno della busta il ricevente delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento di cui all'ordinanza di delega (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (**in bollo**, attualmente pari ad euro 16,00), una per ciascun lotto, dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile 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 e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione 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 dovrà 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 un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso in cui l'offerta d'acquisto venga presentata da società o impresa commerciale occorre indicare i dati identificativi, inclusi la Partita IVA e/o il codice fiscale, ragione sociale e sede legale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del o dei legali rappresentanti, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione all'asta, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di offerta presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. L'offerta, inoltre, dovrà contenere i dati identificativi del bene per il quale è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e la data della vendita, 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, ed il termine di versamento del saldo del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di giorni 90 dall'aggiudicazione).

Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, nel caso in cui non vi sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria.

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 40/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché altro assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 40/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese. Si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituti di credito (saranno esclusi assegni postali o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.A.)

L'offerta dovrà contenere l'indicazione di volersi avvalere, ove sussistano i presupposti, dei benefici / regimi fiscali agevolati.

L'offerta dovrà contenere l'**espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima**, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio del delegato, Avv. Silvia Antinori, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali).



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

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** (16.09.2026). L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIO OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono 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.

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

In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Le offerte d'acquisto dovranno contenere: nome e 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 di identità valido e del codice fiscale. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla 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 valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni). Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.

All'offerta telematica, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 253300 acceso presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza ed intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 40/2022 TRIBUNALE DI MACERATA" (codice Iban: IT94D0344013400000000253300, con causale **"versamento cauzione e spese es. imm. 40/2022 vendita del 17.09.26"**), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato nel termine indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere



pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica.

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.**

Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso.

**Le offerte presentate sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate. 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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

## **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

Il professionista delegato, **nel giorno e nell'ora fissata per la vendita**, procederà, in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura delle buste presentate in forma tradizionale e dei plichi telematici, nonché all'esame delle offerte.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta **in forma tradizionale** partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico della vendita presso lo studio dello stesso in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio legale Medici presso Palazzo Giovenali); le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza della professionista delegata e degli offerenti; tali offerte saranno riportate nel portale a cura della professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta **con modalità telematiche** partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica (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.

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.

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 dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti dinnanzi a sé.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina di cui agli artt. 572 e 573 c.p.c..

In caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588



c.p.c.. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà alla gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato, quindi, a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori ad **euro 1.000,00 (mille/00)**. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il **tempo massimo di 2 (DUE) MINUTI**. Gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi alla delegata alla vendita. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 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 offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari unitamente all'imposta di bollo.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 (novanta) dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso lo studio dell'Avv. Silvia Antinori di assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 40/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", ovvero mediante bonifico bancario in favore di "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.R.G. 40/2022 TRIBUNALE DI MACERATA" sul medesimo conto corrente sopra indicato intestato alla procedura (BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza, codice Iban: IT94D034401340000000253300), con causale "versamento saldo prezzo es. imm. 40/2022 vendita del 17.09.26". Valgono le medesime raccomandazioni sopra svolte per la tempestiva esecuzione del bonifico.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese di trasferimento, che il professionista indicherà. L'aggiudicatario potrà, infatti, essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese relative al trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato indicherà. Il tutto con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo residuo e con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione. In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla CTU, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.



**Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.** Ad ulteriore precisazione si specifica che l'Iva sarà applicabile nei termini ed alle condizioni previste dalla legge.

In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna della procedura.

La proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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.

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 ed a quello precedente l'aggiudicazione.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 per la fase di trasferimento della proprietà (e del connesso rimborso spese generali), 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 cancellabile.

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.

Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

*In caso di fondiario:* ai sensi dell'art. 41, comma 5, d.lgs. n. 385/93, ove ne esistono i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, d. Lgs 385/93, entro il termine di 30 gg 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 alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario. In ogni caso sarà il delegato ad indicare le modalità operative all'aggiudicatario.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio della sottoscritta professionista delegata in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, tel. 0733.292255, cellulare 339.6893292, e-mail: [avvsilviantinori@gmail.com](mailto:avvsilviantinori@gmail.com), PEC [avvsilviaantinori@puntopec.it](mailto:avvsilviaantinori@puntopec.it).

Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), nei siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega ed alla C.T.U.), nonché sulla rivista "Newspaper Aste" edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net).

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

**L'immobile di cui al Lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, dr.ssa Carla Picciola, domiciliata in Macerata, Via Santa Lucia n. 25 (tel. 3332551688; mail [carla.picciola@gmail.com](mailto:carla.picciola@gmail.com); PEC [carla.picciola@pec.it](mailto:carla.picciola@pec.it)).**



Per quanto non previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di vendita ed alle vigenti norme di legge.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata ovvero rinvenute nella CTU agli atti.

## DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

### LOTTO UNICO

**Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di casa unifamiliare** sita nel centro storico di Morrovalle, Via Fonti Giannino n. 31, della superficie commerciale di 125,60 mq, composta da un piano seminterrato, piano terra e piano sottotetto collegati internamente. Il fabbricato, sito in aderenza con altri fabbricati, ha due facciate libere, una a nord con affaccio su strada provinciale e l'altra a sud dove si trova l'ingresso diretto da una stradina pedonale. L'abitazione è con ingresso da via Fonti Giannino n. 31 su stradina solo pedonale che, però, ha un immediato sbocco lungo la SP10 dove si trova anche un ampio parcheggio di proprietà del Comune di Morrovalle. Accesso dal piano terra tramite due gradini che permettono l'accesso diretto all'abitazione, composta da ingresso su disimpegno poi, entrando subito a destra, c'è una scala in legno per accedere al piano seminterrato (è seminterrato solo rispetto alla via Fonti Giannino) dove si trova un soggiorno comunicante con una cucina e un bagno, a sinistra dell'ingresso c'è un locale adibito a lavanderia e ripostiglio. Completa il resto del piano terra una camera e un piccolo wc non dotato di luce diretta. Un'altra scala in legno dal piano terra permette l'accesso al piano sottotetto individuato sia catastalmente che urbanisticamente soffitta ma di fatto utilizzato per altri usi abitativi. Di pianta circa rettangolare l'abitazione ha una superficie esterna lorda complessiva circa mq 92,00, superficie interna netta complessiva circa mq 69,00 oltre alla soffitta di mq utili circa 28.00 e il ripostiglio al piano terra di mq utili circa mq 15.00.

L'unità immobiliare è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PT abitativo ml 2.77 ed è identificata catastalmente come di seguito:

- foglio 12 particella 75-76 sub. 4-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTI n.31, piano: S1-T-1-2, derivante da diversa divisione interna – ristrutturazione.

- foglio 12 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Fonti n. 31, piano: S1-T.

Si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa per quanto riguarda la descrizione dettagliata e lo stato di fatto in cui si trova l'edificio di civile abitazione sopra individuato, qui evidenziando:

- quanto all'immobile oggetto di procedura, anche se catastalmente risultano n. 2 abitazioni, di fatto trattasi di una unica abitazione che si sviluppa al piano seminterrato, piano terra e sottotetto, cielo terra ad esclusione di una sola stanza al piano terra adibita a ripostiglio/lavanderia che va ad incastrarsi con la palazzina confinante individuata con la particella 75; più precisamente la stanza ripostiglio/lavanderia al piano terra a sx dell'ingresso si trova sotto la copertura del fabbricato limitrofo censito con la particella catastale n.75.

**Alla data del sopralluogo da parte del CTU gli immobili risultano occupati dai debitori eseguiti.**

### PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Denuncia di Inizio attività edilizia N. 102/99, intestata a - omissis -, per lavori di manutenzione straordinaria manto di copertura, presentata il 23.04.1999 con il n. 4936 di protocollo;

- Denuncia di Inizio Attività N. 60/2005 e successive varianti, intestata a - omissis - per lavori di restauro e risanamento conservativo, presentata il 04.03.2005 con il n. 3217/2005 di protocollo; variante N. 148/2007 p.llo 6953 del 21.05.2007.

Situazione urbanistica:



PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 35 del 26.09.2001 più varianti, l'immobile ricade in zona Centro Storico.

### **CONFORMITÀ:**

In generale, le due pratiche edilizie datate 2005 e 2007 sopra elencate presentano molteplici difformità ed errori tecnici a cui il Comune in fase di istruzione delle pratiche non ha dato segnalazione. Per tale ragione oggi lo stato autorizzato è quello del titolo edilizio variante alla D.I.A. N. 60/2005 cioè D.I.A. N. 148/2007 seppur aventi molti errori tecnici. La fine dei lavori formalmente non è stata comunicata al Comune di Morrovalle anche se di fatto, pur in difformità ai titoli edilizi presentati, i lavori sono stati eseguiti. **Non è stata reperita l'agibilità** a seguito dei lavori dichiarati dal Tecnico del tipo di restauro e risanamento conservativo. Per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento del numero dei piani originari (art. 76 comma 9 del R.E.C.) il Comune di Morrovalle autorizza altezze interne diverse dai minimi stabiliti.

Classe energetica: F (certificazione A.P.E. n. APE05 registrata in data 07.07.2023).

#### Nello specifico:

Conformità edilizia: **l'immobile risulta conforme.** A seguito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo dichiarato dal tecnico nell'ultimo titolo abilitativo non si è proceduto all'incremento del numero dei piani.

#### Conformità catastale (criticità nessuna):

- sono state rilevate difformità consistenti in errori nell'indicazione del dato riferito all'altezza interna non esatta rappresentazione grafica di tutti i piani; le difformità sono regolarizzabili mediante presentazione di variazione catastale DOCFA, con costi di regolarizzazione comprensivi di onorario tecnico, imposte e diritti erariali per euro 500,00 e tempi necessari per la regolarizzazione indicati in n. 30 giorni; **l'immobile risulta, quindi, non conforme, ma regolarizzabile;**

- catastalmente l'abitazione, anche se di fatto è unica e fisicamente indivisibile, è stata successivamente, dopo i lavori di restauro e risanamento conservativo in data 24.05.2007, accatastata come due abitazioni distinte: il Consulente ha suggerito di fondere i due subalterni anche catastalmente creando così un'unica abitazione, in conformità allo stato di fatto.

#### Conformità urbanistica ed alla normativa sismica (criticità alta):

- le quote reali (altezza) di ogni piano (seminterrato, terra e sottotetto) non corrispondono a quelle riportate negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo abilitativo e, non essendo contenute entro il limite del 2 per cento delle quote previste nel titolo abilitativo, sono da considerarsi vere e proprie violazioni edilizie; il bagno presente nel piano seminterrato deve essere adeguato alle normative igienico sanitarie con la creazione di un anti - wc; la scala interna di collegamento tra il piano seminterrato ed il piano terra presenta, rispetto al progetto un andamento diverso dei gradini che la compongono; il bagno al piano terra non si trova alla stessa quota del resto del piano come indicato graficamente nel titolo abilitativo N. 148/2007 ma è raggiungibile tramite una scaletta in legno di n. 2 gradini; il sottotetto identificato come soffitta alla data del sopralluogo è utilizzato ad altri usi abitativi; modifiche prospettiche nelle due facciate a monte e a valle, nel senso che le aperture sono state realizzate in difformità alla variante finale; le difformità sono regolarizzabili mediante Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne e modifiche prospettiche, con costi di regolarizzazione comprensivi di onorario tecnico, imposte, diritti di segreteria e sanzione comunale per euro 2.500,00

e tempi necessari per la regolarizzazione indicati in 180 giorni; la distribuzione interna dell'abitazione corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo N. 148/2007 riportati a pag. 6 della CTU; **l'immobile risulta, quindi, non conforme, ma regolarizzabile, ad eccezione della diversa destinazione/uso del piano sottotetto, non sanabile, nel senso che il sottotetto, anche con sanatoria edilizia, rimane sempre come avente destinazione soffitta/sottotetto;**

- a seguito di accesso agli atti alla Regione Marche "Settore Rischio Sismico" in data 25.05.2023, il CTU ha accertato che non vi è stato il deposito del progetto strutturale in fase di realizzazione delle opere dichiarate dal tecnico nelle pratiche edilizie, in violazione dell'art. 93 D.P.R. n. 380/2001



(normativa sismica di riferimento); il CTU ha, altresì, rilevato la sussistenza dell'obbligo, sempre ai sensi dell'art. 93 del DPR 380/2001, di denuncia dei lavori prima della loro realizzazione; le difformità sono regolarizzabili mediante deposito, insieme al Permesso di Costruire in sanatoria, di progetto di verifica della conformità strutturale; i **costi di regolarizzazione sono difficili da quantificare** in quanto presentando il Permesso a Costruire in sanatoria viene attivata la comunicazione all' Ufficio Genio Civile e di seguito alla Procura della Repubblica, e comunque da aggiungere ai costi tecnici ed alle sanzioni, vi sono anche i costi per eventuali spese per l'esecuzione di opere edili di adeguamento se le opere realizzate non sono conformi alla normativa sismica; l'importo di euro 15.000,00 è molto indicativo e suscettibile di variazione in quanto molteplici aspetti lo condizionano;

le tempistiche non sono quantificabili ma per la conclusione di tutto l'iter non si prevedono tempi ristretti; il CTU indica i tempi necessari per la regolarizzazione in 365 giorni; **l'immobile risulta, quindi, non conforme, ma regolarizzabile.**

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state ricavate dalla C.T.U. dell'11.07.2023 redatta dal Geom. Nazzarena Perugini e depositata agli atti del fascicolo processuale, che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita e comunque in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella suddetta relazione peritale.**

Si invitano, comunque, eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto, previo appuntamento con il Custode, dr.ssa Carla Picciola, al fine di accertare esattamente lo stato e la consistenza dei beni e le loro caratteristiche.

#### **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

salvo ulteriori verifiche ed accertamenti:

- ipoteca volontaria a Rogito Notaio Testa Antonio iscritta presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare il 17.09.2009 ai nn. 14231 reg. gen. e 3143 reg. part., derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 10.09.2009, rep. 166729 e racc. 18996;

- pignoramento immobiliare Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata trascritto presso l' Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare il 23.02.2022 ai nn. 2572 reg. gen. e 1923 reg. part..

Le sopraindicate formalità, salvo altre successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate con il decreto di trasferimento, con costi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

°°°

Si rinvia alla consultazione della relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti e pubblicata con il presente avviso. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato ovvero nella perizia tecnica d'ufficio in atti redatta dal geom. Nazzarena Perugini (mail ordinaria: [peruginin@libero.it](mailto:peruginin@libero.it); PEC: [nazzarena.perugini@geopec.it](mailto:nazzarena.perugini@geopec.it)), con studio in Montecosaro (MC), Via Roma n. 209, telefono: 3388786840, ovvero fornite dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata; Custode: dr.ssa Carla Picciola, domiciliata in Macerata, Via Santa Lucia n. 25 (tel. 3332551688; mail [carla.picciola@gmail.com](mailto:carla.picciola@gmail.com); PEC [carla.picciola@pec.it](mailto:carla.picciola@pec.it)).

Corridonia, lì 27 aprile 2026

Il delegato alla vendita  
Avv. Silvia Antinori

