

TRIBUNALE DI MACERATA
1° 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),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 20.03.2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n. 121/2024 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 **24 settembre 2026 alle ore 11:00**, 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 134.499,92 (euro centotrentaquattromilaquattrocentonovantanove/92)**, 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 100.874,94 (centomilaottocentoseventaquattro/94), 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 (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 e 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 c.c.; 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 mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (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 (23.09.2026)** 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 da cui 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 il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, i dati identificativi del bene per il quale è proposta, 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 R.G. ES. 121/2024", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché altro assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. 121/2024", 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 ne 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 ferialo precedente a quello fissato per la vendita** (23.09.2026), una per ciascun lotto. 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. 271800 acceso presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza ed intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. 121/2024" (codice Iban: IT47 D 03440 13400 000000271800, con causale "*versamento cauzione e spese es. imm. 121/2024 vendita del 24.09.2026*"), 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, 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 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** 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 3.000,00 (tremila/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 R.G. ES. 121/2024", ovvero mediante bonifico bancario in favore di "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G. ES. 121/2024" 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: IT47 D 03440 13400 000000271800), con causale "*versamento saldo prezzo es. imm. 121/2024 vendita del 24.09.2026*". 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.

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero di mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI. *In caso di fondiario*: là dove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., attenendosi alle Istruzioni per la redazione del progetto di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

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, PEC avvsilviaantinori@puntopec.it.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo n. 231 del 2007 necessarie ed aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al Giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al Giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c., mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di



operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il Giudice).

PUBBLICITA'

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

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

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Silvia Antinori, domiciliata in Corridonia, Via dell'Industria n. 70A (tel. 0733.292255 – cellulare 339.6893292; mail avvsilviantinori@gmail.com; PEC avvsilviaantinori@puntopec.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 C.T.U. agli atti e negli elaborati integrativi redatti sempre dal Consulente del Giudice.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Appartamento e cantina siti a Macerata, Via della Pace n. 36, intestati per la quota di 1/2 di piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** e per la quota di 1/2 di piena proprietà a *** DATO OSCURATO *** in regime di comunione legale tra i due intestatari, identificati catastalmente al foglio 56 particella 95 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 438,99 Euro, indirizzo catastale: Via della Pace n. 36 Interno 6, piano: T-3; coerenze: confina con scala e corridoio comune e altra proprietà.

Il fabbricato, su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, è stato costruito nel 1963 e ristrutturato nel 2001 ed ha una forma pressoché rettangolare con copertura piana; si eleva su quattro livelli tutti fuori terra e la sua destinazione è mista residenziale-commerciale. La struttura portante è in c.a. e laterizi, mentre i divisori interni sono come quest'ultimi. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate ricoperte da cappotto esterno sono tinteggiate, gli infissi delle finestre degli appartamenti sono in p.v.c. con vetri termici e sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno metallo e vetri.

L'**appartamento**, della superficie commerciale di 97,06 mq, è posto al piano 3, interno 6, ha un'altezza interna di 3,06 ed è composta da una cucina-soggiorno, tre camere, un bagno e due balconi. La pavimentazione è in marmette di graniglia tranne in cucina- soggiorno e in bagno dov'è in ceramica. Le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per la parte rivestita del bagno e della cucina. Tutti i locali sono illuminati in parte da aperture con infissi in p.v.c., vetro termico con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso è blindata. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e termo-idraulico quest'ultimo alimentato da caldaia autonoma a metano con termosifoni a muro in ghisa. **L'abitazione presenta tracce di umidità sui muri e sul soffitto dovuti alle**



infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto prima che la copertura venisse rifatta in seguito alla recente ristrutturazione che ha previsto la riqualificazione energetica e miglioramento sismico dell'edificio eseguita per mezzo del Superbonus art. n. 119 e 121 del d. lgs n. 34/2020 convertita con modifiche dalla d. lgs n. 77/2020 che ha comportato anche l'apposizione del cappotto esterno, la sostituzione degli infissi e del generatore di calore. **Pertanto attualmente l'unità abitativa necessita di un significativo intervento di manutenzione ordinaria che riguarda la tinteggiatura interna.**

La **cantina** posta al piano terra, non identificata catastalmente in via autonoma in quanto censita prima della Circolare n. 2/E del 01/02/2016, si trova ancora allo stato grezzo con pavimentazione in battuto di cemento e con impianto elettrico; non è stata mai apposta la porta di accesso mentre quella d'ingresso al corridoio comune è in ferro.

Le parti comuni relative agli appartamenti o alle singole unità immobiliari del fabbricato comprendente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, sono riportate nella relativa planimetria catastale poiché alla data del censimento dell'immobile oggetto di esecuzione, avvenuta il 01/12/1964, non era stata ancora istituita la presentazione dell'elaborato planimetrico, pratica introdotta con la circolare n. 2 del 20/01/1984 della Direzione Generale del Catasto e dei Servizi Tecnici Erariali, necessaria ad identificare i beni comuni non censibili. Pertanto tutte le pratiche di accatastamento presentate antecedentemente all'entrata in vigore della suddetta circolare sono valide e non necessitano di alcun aggiornamento e perciò, come in questo caso, il fabbricato è sprovvisto dell'identificazione numerica dei beni comuni non censibili.

Quanto agli **oneri condominiali**, il CTU ha fornito le seguenti *Informazioni per l'acquirente*:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 587,40

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 2.661,05

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Millesimi condominiali: 110,49

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: Superbonus € 1.540,68 e per ringhiera e zoccolo edificio € 1.120,37

Millesimi condominiali Tab. A mmi 110,49 e Tab. B mmi 179,04.

Classe Energetica A: Certificazione APE N. 20250723-043023-76247 registrata in data 23/07/2025.

Si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa e relative integrazioni per quanto riguarda la descrizione dettagliata e lo stato di fatto in cui si trova l'edificio di civile abitazione sopra individuato. Alla data del sopralluogo da parte del CTU l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal loro figlio.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione N. 15798, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire un fabbricato di civile abitazione in via della Pace, rilasciata il 29/07/1963 con il n. 15798-1062 di protocollo, agibilità del 03/11/1964 con il n. 1001 di protocollo;

- Concessione a costruire N. 15341, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ricostruire la pavimentazione esterna e realizzare una inferriata nella corte comune del fabbricato sito in via Pace

n. 36, presentata il 28/08/1991 con il n. 15341 di protocollo, rilasciata il 06/12/1991 con il n. 15341-1062 di protocollo;

- Concessione a costruire N. 8667, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruire sei balconi sul prospetto nord-est del fabbricato sito in Pace n. 36, presentata il 27/05/1988 con il n. 8667 di protocollo, rilasciata il 05/08/1988 con il n. 8667-1062 di protocollo;



- Art. 26 Legge n. 47 del 28/02/1985 N. 4257, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere interne all'edificio, presentata il 09/02/2000 con il n. 4257 di protocollo;
- Comunicazione Opere di cui all'art. 4 c.1 l. d N. 23179, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione di un paletto con cartello indicante "proprietà privata divieto di sosta", presentata il 15/04/2015 con il n. 23179 di protocollo;
- Comunicazione N. 70169, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione delle parti ammalorate dello zoccolo esterno del palazzo e loro ritinteggiatura con pittura dello stesso colore fino al marcapiano, presentata il 21/10/2016 con il n. 70169 di protocollo;
- C.I.L.A.S. N. 105086, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lavori riguardanti l'efficientamento energetico ai sensi dell'art. 119 del D.L. n. 34 del 19/05/2020, accesso agli incentivi statali previsti dalla L. n. 77 del 17/07/2020 ECOBONUS 110%, presentata il 30/12/2021 con il n. 105086 di protocollo;
- C.I.L.A.S. N. 33711, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.I.L.A.S. n. 105086 del 30/12/2021 riguardanti il miglioramento sismico dell'immobile, presentata il 20/04/2022 con il n. 33711 di protocollo.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera n. 136 del 09/04/2025, l'immobile ricade

in zona Zone Residenziali di Completamento Art. 18. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona 3, Jf - Indice di Densità Fondiaria: 4,5 mc/mq, H - Altezza Massima: 12 ml.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Conformità edilizia

L'immobile risulta conforme.

Conformità catastale (criticità bassa)

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Modifiche interne (normativa di riferimento: Decreto- legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione Catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Variazione Catastale da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali: €.1.500,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

- *** DATO OSCURATO *** ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ha acquistato per la quota di 1/2 del diritto di proprietà, in regime di comunione legale con *** DATO OSCURATO *** , così come riportato nell'atto di compravendita a rogito Notaio Chessa Paolo del 21.01.2000 numero di repertorio 141353 e trascritto ai nn. 1113 reg. gen./reg. part. 820 in data 29.01.2000. Sulla visura catastale l'immobile risulta, però, intestato per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni a *** DATO OSCURATO *** e per la quota 1/1 della piena proprietà in regime di comunione dei beni a *** DATO OSCURATO *** (normativa di riferimento: Decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133): **tale difformità è stata regolarizzata dal CTU su ordine del Giudice, come da perizia integrativa 11.02.2026.**

Conformità urbanistica

L'immobile risulta conforme.

Corrispondenza dati catastali/atto

Nessuna difformità.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state ricavate dalla C.T.U. del 25.07.2025 redatta dal Geom. Cristiano Sopranzetti, e dalle perizie integrative 09.01.2026,



11.02.2026 e 20.03.2026, che, depositate agli atti del fascicolo processuale, potranno essere consultate sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita in merito anche 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 nelle suddette relazioni peritali.

Si invitano, comunque, eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto, previo appuntamento con il Custode, avv. Silvia Antinori, 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 iscritta il 14.02.2007 ai nn. reg. gen. 2929 / reg. part. 617;
- annotazione 04.10.2010 ai nn. reg. part. 2329 – reg. gen. 14199 all'iscrizione di ipoteca volontaria 29.01.2000 reg. part. 1114 – reg. gen. 224;
- ipoteca volontaria iscritta il 12.06.2020 ai nn. reg. gen. 5698 / reg. part. 746;
- pignoramento trascritto il 24.07.2024 ai numeri 10918 reg. gen. / 8544 reg. part..

Le sopraindicate iscrizioni e trascrizioni, salvo ulteriori verifiche ed accertamenti ed altre successive alla trascrizione del pignoramento, saranno cancellate con il decreto di trasferimento, con costi integralmente a carico dell'aggiudicatario.

ooo

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata con il presente avviso e relative integrazioni. Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato ovvero nella perizia tecnica d'ufficio in atti redatta dal Geom. Cristiano Sopranzetti (mail ordinaria sopranzetti@libero.it; PEC cristiano.sopranzetti@geopec.it), con studio in Castelplanio (AN), Via Roma n. 68, telefono 339.4109269, ovvero fornite dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata; Custode: avv. Silvia Antinori, domiciliata in Corridonia, Via dell'Industria n. 70A (tel. 0733.292255 – cellulare 339.6893292; mail avvsilviantinori@gmail.com; PEC avvsilviaantinori@puntopec.it).

Corridonia, lì 4 maggio 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Silvia Antinori

