

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**(AVV. ANTONIO MARIA GOLINI)**

Il sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini, con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 80/24 R.G.E. con ordinanza del 29/01/2026, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **16 settembre 2026 ore 12,00** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Antonio Maria Golini sito in Macerata, Via Volturmo snc è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base stabiliti come in calce alla descrizione di ciascun lotto;

che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (15/09/2026) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto Avv. Antonio Maria Golini **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE  
CARTACEA**

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (15/09/2026) presso lo studio del sottoscritto delegato, in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (in bollo) 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).

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "AVV. ANTONIO MARIA GOLINI", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese; si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituto di credito (non saranno valide cauzioni costituite con assegno di conto corrente o tipologie varie di assegni emessi da PosteItaliane o altri operatori).

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;

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 stabilite nell'ordinanza di vendita.

#### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA**

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (15/09/2026). 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**. 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 la 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 dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

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 tramite **un unico bonifico bancario** nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00. Provvederà il delegato ad individuare gli importi della cauzione e del fondo per le spese, detratto l'importo del bollo.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, come pure l'effettuazione di più bonifici, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 33 T 06150 13400 CC0320127713**, intestato “AVV. ANTONIO MARIA GOLINI ESECUZIONE IMM.RE N. 80/24 R.G.E.”; causale: “*versamento cauzione e spese es. imm. 80/24 Trib. Mc -lotto n. (specificare il numero del lotto) – vendita del (specificare la data della vendita)*”.

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

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 l’offerta telematica 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.

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;

**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 n. 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

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

L’apertura delle buste avverrà il giorno **16 settembre 2026** a partire alle ore 12,00 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturmo Snc;

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell’aggiudicazione provvisoria con l’identificazione dell’aggiudicatario;

Gli offerenti che hanno formulato l’offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Volturmo Snc; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; Nelle tre ore precedenti l’inizio delle operazioni, e comunque entro mezz’ora dall’inizio delle stesse, il gestore dell’asta telematica 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. Gli offerenti interessati a partecipare all’eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell’offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell’offerente l’accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;

In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all’ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell’ordinanza di vendita;

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto;

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

In caso di presentazione di un'unica offerta telematica e/o analogica di valore 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, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;

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

**In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.** Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'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.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito negli importi indicati in calce alla descrizione di ciascun lotto;

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 telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato;

La gara telematica 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, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé;

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista;

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 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Antonio Maria Golini mediante assegno circolare non trasferibile

intestato a “AVV. ANTONIO MARIA GOLINI”, ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 33 T 06150 13400 CC0320127713**, intestato “AVV. ANTONIO MARIA GOLINI ESECUZIONE IMM.RE N. 80/24 R.G.E.” – causale: “*Saldo prezzo es. imm. 80/24 Trib. Mc lotto n. (indicare il numero del lotto)*”. Contestualmente al saldo del prezzo, l’aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l’eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l’aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

In caso di mancato saldo nel termine, l’aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, 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 C.T.U., liberi da gravami (pignoramenti e ipoteche) cancellabili con il decreto di trasferimento ai sensi dell’art. 586 c.p.c.;

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;

Così come prescritto nell’ordinanza di vendita, “*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 abbia luogo con le seguenti modalità: i) l’aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate (omissis)*”.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturmo Snc (tel. 0733 288113) o in modalità telematica

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), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all’ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale;

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;

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

#### **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 d.lgs. n. 231/2007 necessarie e 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 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).

## **DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA**

### **LOTTO 01)**

**LOTTO N. 01) Intera e piena proprietà di TERRENO AGRICOLO a POTENZA PICENA, frazione Contrada Monte Maggio, della superficie commerciale di 21.490,00 mq.**

Il bene oggetto di vendita è costituito da un appezzamento di terreno agricolo posto lungo la strada comunale in contrada Monte Maggio e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 2,6 km.

Il terreno presenta una forma regolare, un'orografia bassa collina, una tessitura prevalente sabbia e terra rossa con piccole parti di argilla, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: favino, arboree: ulivi (30 piante), vigna

STATO DI OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo effettuato in data 07/05/2025 l'immobile risulta occupato dal debitore, nella disponibilità degli esecutati. Non risultano contratti di locazione per il bene e/o a nome degli esecutati (come da nota dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta del CTU prot. 39613-25)

SITUAZIONE URBANISTICA: PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E2 - zona agricola di interesse paesistico - art. 27

Identificazione catastale:

-Catasto terreni del Comune di Potenza Picena, foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe Seminativo 4a, superficie 11000, reddito agrario 36,93 €, reddito dominicale 31,25 €;

-Catasto terreni del Comune di Potenza Picena, foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe orto irriguo unica, superficie 4600, reddito agrario 39,20 €, reddito dominicale 74,83 €;

-Catasto terreni del Comune di Potenza Picena, foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AC, qualita/classe vigneto 2a, superficie 3000, reddito agrario 15,49 €, reddito dominicale 13,94 €;

-Catasto terreni del Comune di Potenza Picena, foglio 46 particella 171 (catasto terreni), porzione AD, qualita/classe seminativo arborato 3a, superficie 2890, reddito agrario 14,18 €, reddito dominicale 12,69 €

IRREGOLARITA': In sede di sopralluogo il C.T.U. ha accertato che sulla particella 171 risulta edificato un manufatto, adibito a deposito attrezzi e prodotti, senza le necessarie autorizzazioni, come anche verificato in occasione dell'accesso agli atti avvenuto in data 12/06/2025 presso il Comune di Potenza Picena. Questo manufatto è abusivo e non è regolarizzabile e quindi dovrà essere demolito. Il manufatto è costituito prevalentemente da blocchi di cemento armato prefabbricati delle dimensioni ciascuno di mt. 1x1x1 e in parte da tamponature in blocchetti di cemento dello spessore di cm. 20 e cm. 30, con copertura in pannelli in cemento armato prefabbricato. Il costo per la demolizione di parte del manufatto (tamponamenti in blocchetti di cemento e pannelli copertura) e rimozione della parte costituita da blocchi in cemento armato prefabbricato da 1 mc. ciascuno, con smaltimento di tutti i materiali di risulta presso centro di conferimento è pari a €. 10.000,00 imposte escluse

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

**PREZZO BASE: € 59.078,00= (euro cinquantanovemilasettantotto/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 44.308,50= (euro quarantaquattromilatrecentootto/50);  
RILANCIO IN CASO DI GARA: € 1.000,00= (euro mille/00).**

**LOTTO 02)**

**LOTTO N. 02) Intera e piena proprietà di APPARTAMENTO di 85,53 mq, altro APPARTAMENTO di 161,25 mq e GARAGE di 21 mq, tutti ubicati in POTENZA PICENA, Contrada Fosso a Mare n. 32/b.**

**A-Appartamento sito al piano terra** posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 mt.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975  
Identificazione catastale:

-Catasto fabbricati del Comune di Potenza Picena, foglio 40 particella 88 sub. 9 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/b, piano: T

CLASSE ENERGETICA: G

**B-Appartamento sito al piano secondo** posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 2,90.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.  
Identificazione catastale:

-Catasto fabbricati del Comune di Potenza Picena, foglio 40 particella 88 sub. 11 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani - 129 mq, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare n. 32/B, piano: 1-2

CLASSE ENERGETICA: C

**C-Garage sito al piano terra** posto lungo la strada provinciale 101 Potentina e dista dal Municipio di Potenza Picena circa 6.2 km. e dal litorale della frazione Porto del Comune di Potenza Picena circa 1,5 km. La struttura del fabbricato è mista in cemento armato e muratura, con solai in latero-cemento e manto di copertura in tegole. Trattasi di un manufatto con struttura in ferro di sostegno e tamponatura in lamiera compresa copertura anch'essa in lamiera.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di min 2,15 mt max 2,30 mt.

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

Identificazione catastale:

-Catasto fabbricati del Comune di Potenza Picena, foglio 40 particella 88 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 27,11 Euro, indirizzo catastale: Contrada Fosso a Mare 32/B, piano: T.

STATO DI OCCUPAZIONE: Alla data del sopralluogo effettuato in data 07/05/2025 l'immobile risulta occupato dal debitore, nella disponibilità degli esecutati. Non risultano contratti di locazione per il bene e/o a nome degli esecutati (come da nota dell'Agenzia delle Entrate in risposta alla richiesta del CTU prot. 39613-25)

PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 1012, per lavori di integrare e modificare la concessione edilizia n. 406 del 26/10/1978 per interventi di manutenzione straordinaria senza modifica di destinazione d'uso al

fabbricato sito in località Fosso A Mare di Porto Potenza Picena, presentata il 29/05/1980, rilasciata il 11/11/1980 con il n. 1012 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a subalterni 9 e 11

Concessione edilizia N. 1633, per lavori di Realizzare la recinzione dell'area al servizio del proprio fabbricato sito in Potenza Picena loc. Fosso A Mare (S.P. Potentina), presentata il 21/09/1982, rilasciata il 25/02/1983 con il n. 1633 di protocollo

Condono edilizio - Legge 47/85 e legge 724/94 N. 3557 (pratica di condono edilizio n. 428/86), per lavori di Opere di risanamento conservativo e restauro del fabbricato principale, realizzazione di un accessorio esterno ad uso garage, presentata il 29/03/1986 con il n. 3557 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Subalterni 9, 11, 13. La pratica di condono non risulta chiusa da parte del Comune di Potenza Picena e allo stato attuale non risulta rilasciata la concessione in sanatoria, ciò in quanto non risulta pagata un'indennità pecuniaria richiesta dal Comune nel 2006 e pari a €. 672,00 (oltre interessi legali) e non risulta rivestito il garage

IRREGOLARITA':

Irregolarità edilizia: relativamente al solo garage sub. 13, si rileva il rivestimento del garage mancante e copertura in fibrocemento mancante, mancato rilascio concessione in sanatoria Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzare il rivestimento del manufatto adibito a garage e nuova copertura in fibro cemento e pagamento indennità richiesta da Comune L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Rivestimento garage e nuova copertura: €.3.000,00 pagamento indennità €. 670,00 e interessi legali per ora calcolati al 19/06/2025: €.870,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg Questa situazione è riferita solamente a sub 13 – CRITICITA' MEDIA

Irregolarità catastale: relativamente al solo appartamento sub. 11, si rileva che nella planimetria catastale del sub 11 non è riportata la soffitta Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per inserimento in planimetria della soffitta compreso rifacimento elaborato planimetrico catastale L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Oneri tecnici per pratica Docfa comprensiva di diritti catastali: €.1.500,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg Questa situazione è riferita solamente a Sub 11 – CRITICITA' MEDIA

Irregolarità urbanistica: relativamente al solo appartamento sub. 13, si rinvia a quanto indicato nel giudizio di regolarità edilizia che precede.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Si rinvia alla consultazione della C.T.U. in atti e pubblicata unitamente al presente avviso.

**PREZZO BASE: € 187.410,00= (euro centottantasettemilaquattrocentodieci/00);**

**OFFERTA MINIMA: € 140.557,50= (euro centoquarantamilacinquecentocinquantesette/50);**

**RILANCIO IN CASO DI GARA: € 4.000,00= (euro quattromila/00).**

\*\*\*\*\*

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-ipoteca volontaria iscritta il 19/07/2013 al n. 1245 r.p. – 9747 R.G.;

-pignoramento trascritto il 7/06/2024 al n. 6477 r.p. – 8310 R.G.;

CUSTODE: (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Istituto Vendite Giudiziarie (tel.: 0731 60914 – 0731 605180 – 371 4588962 – email: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)).

Macerata, li 26 maggio 2026

Il delegato alla vendita  
Avv. Antonio Maria Golini