

TRIBUNALE DI MACERATA
2° 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 – cell. 339.6893292; PEC avvsilviaantinori@puntopec.it),
VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 28.05.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n. 36/2024 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 **1° ottobre 2026 alle ore 10:30**, presso il proprio studio sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio Legale Medici presso Palazzo Giovenali - tel. 0733.292255), procederà al primo esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** in UNICO LOTTO dei beni più avanti descritti al **prezzo base stabilito in euro 897.396,00 (ottocentonovantasettemilatrecentonovantasei/00)**, 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 673.047,00 (seicentoseptantatremilazeroquarantasette/00), 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 cartacea (A)** mediante deposito di busta chiusa e sigillata, o, in alternativa potranno essere presentate **in via telematica (B)** all'interno del portale www.astetelematiche.it, 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 di acquisto 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.

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

Le offerte d'acquisto cartacee, **in bollo**, dovranno essere presentate **in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita (30.09.2026)** 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 provvederà il ricevente 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 minorenne 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 certificato della Camera di Commercio e/o 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 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).

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 36/2024 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 NR. 36/2024 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 ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

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** (30.09.2026), una per ciascun lotto. L'offerta



deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale denominato “**Offerta Telematica**” del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.astetelematiche.it. Il “*Manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica*” contenente le indicazioni per la compilazione e l’invio dell’offerta telematica è consultabile all’indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione “*Documentazione*”, sottosezione “*Portale delle vendite pubbliche (PVP) e Banca dati aste giudiziarie (BDAG)*”. Il suddetto manuale è scaricabile anche dal Modulo web ministeriale “*Offerta Telematica*”.

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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo.

Le 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. 262600 acceso presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza ed intestato a “PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 36/2024 TRIBUNALE DI MACERATA” (codice Iban: IT38F0344013400000000262600, con causale “*versamento cauzione e spese es. imm. 36/2024 vendita 01.10.2026*”), 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.

E' possibile ricevere assistenza tecnica contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti: telefono: 0586/20141; email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

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.astetelematiche.it**. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.

Dalle tre alle due ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, **le credenziali per l'accesso al portale www.astetelematiche.it saranno inviate** all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, unitamente ad 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, se del caso, 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 10.000,00 (diecimila/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 NR. 36/2024 TRIBUNALE DI MACERATA", ovvero mediante bonifico bancario in favore di "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 36/2024 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: IT38F034401340000000262600), con causale "*versamento saldo prezzo es. imm. 36/2024 vendita 01.10.2026*". 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.

Si rinvia espressamente alla CTU riguardo gli eventuali obblighi / oneri a carico dell'aggiudicatario rispetto alla Convenzione edilizia di cui di seguito si dirà.

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: laddove 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. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

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.

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) – sito del Ministero della Giustizia – 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.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it, www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astetelematiche.it.

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 CTU agli atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di terreno residenziale sito a Pollenza, Via Rosario Livatino, frazione Casette Verdini, della superficie commerciale di 7.415,00 mq, avente la seguente identificazione catastale:

foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualità/classe SEM.2, superficie 3365, reddito agrario 21,72 €, reddito dominicale 15,64 €;

foglio 46 particella 861 (catasto terreni), qualità/classe SEM.2, superficie 2920, reddito agrario 18,85 €, reddito dominicale 13,57 €;

foglio 46 particella 871 (catasto terreni), qualità/classe SEM.2, superficie 1130, reddito agrario 7,29 €, reddito dominicale 5,25 €.

Trattasi di un comparto edilizio individuato dal vigente Piano regolatore Generale con la sigla "P.L. 11". L'area, oggetto di piano attuativo di lottizzazione a destinazione residenziale, prevedeva una serie di lotti edificabili e delle aree a standard, come da norma, da realizzare a cura del lottizzante e cedere gratuitamente al comune.

Detta lottizzazione era stata definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Pollenza n. 31 del 02.08.2002, e successivamente era stata stipulata una convenzione tra il comune e lottizzante ai sensi dell'art.28 della legge n.1150/1942, rep. 1191 del 07.10.2002, registrata a Macerata al n. 3760 del 28.10.2002, a rogito del segretario comunale.



Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto erano stati rilasciati due titoli edilizi da parte del Comune di Pollenza, una prima Concessione Edilizia n. 215/02 del 12.11.2002, successivamente aggiornata con Permesso di Costruire n. 195/2005 (prot. 13156) in data 09.02.2006.

Tali opere di urbanizzazione previste in progetto sono state parzialmente realizzate e collaudate nel giugno 2004 e approvate con D.G.C. n.134 del 05.06.2024.

Successivamente il Comune a proprie spese con D.G.C. n. 01 del 26.01.2023 ha approvato lo stato finale e certificato di regolare esecuzione per "lavori urgenti di completamento manutenzione straordinaria strade a casette verdini", sulla base del progetto a suo tempo approvato, le opere di urbanizzazione relativamente alla recinzione dell'area della linea ferroviaria "Civitanova-Albacina" (parere del dipartimento della R.F.I. del 12/04/2007), al manto asfaltato di strade e parcheggi, alla pavimentazione di alcuni brevi tratti di marciapiedi e percorsi pedonali ed alla sistemazione delle aree a verde pubblico. **Per il completamento del programma edilizio resta l'area individuata al foglio 46 con mappale 860, denominata "piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa".**

In sintesi ad oggi, per la conclusione del comparto edilizio, il comune dovrebbe acquisire l'area di cui al foglio 46 mappale 860 di metri quadrati 3.365 per la realizzazione della piazza, nonché incassare l'importo di €. 567.764,40 per il completamento delle opere previste in progetto e non realizzate.

Per il completamento del programma edilizio della lottizzazione, restano da edificare due lotti, il numero 7 di metri quadrati 2920 ed il lotto 8 di metri quadrati 1130, che nel progetto approvato prevedono rispettivamente una cubatura edificabile di metri cubi 12.596 per il lotto numero 7, e metri cubi 5.000 per il lotto n.8, entrambi i lotti oggetto della presente perizia.

Dal punto di vista urbanistico la durata di una lottizzazione, così come stabilito dalla L. 1150/42, è decennale e quindi ad oggi è ampiamente scaduta, ma in base alla corrente giurisprudenza per i lotti non edificati all'interno di comparti di lottizzazione scadute, la possibilità edificatoria permane, applicando gli indici ed i parametri della lottizzazione stessa. Si legge ancora al riguardo nella CTU: *"... Preso atto di tutto quanto sopra, si ritiene quindi che i due lotti identificati con il numero 7 particella n.861 di metri quadrati 2920 e cubatura realizzabile di metri cubi 12.596 e lotto numero 8 particella n.871 di metri quadrati 1.130 e cubatura realizzabile di metri cubi 5.000, possano essere attualmente comunque edificati applicando gli indici e parametri della su menzionata lottizzazione ancorché scaduta. Il fatto che, come detto sopra, il programma edilizio della lottizzazione in essere non è stato concluso, e che quindi il comune, oltre all'acquisizione del terreno della particella n. 46, da destinare a standard, potrebbe pretendere, da parte dei futuri proprietari dei due lotti oggetto della presente, le somme, necessarie per il completamento delle opere, in quantità percentuali alle cubature realizzabili. In alternativa, e questa potrebbe essere la soluzione più percorribile, si potrebbe scegliere di dirimere la questione scindendo il completamento dell'intera lottizzazione con una procedura facente capo al comune ed alla precedente proprietà, e trattando l'edificabilità dei due lotti considerandoli alla stregua di lotti completamento a cui applicare per intero il contributo di costruzione previsto dalla legge, esonerandoli dalle vicende giudiziarie di recupero delle somme cui sopra si è fatto cenno. ..."*

Per tutte le considerazioni sopra richiamate riguardo gli obblighi dell'aggiudicatario, si rimanda espressamente alla C.T.U. estimativa.

Alla data del sopralluogo da parte del CTU l'immobile risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. N. 215/2002 e successive varianti, per lavori di realizzazione opere di urbanizzazione P.L. 11 "PAGANI", presentata il 27.09.2022, rilasciata il 14.10.2002 con il n. 215 di protocollo;

P.D.C. N. 196/2005 e successive varianti, per lavori di completamento opere di urbanizzazione P.L. 11, presentata il 23.11.2005, rilasciata il 17.12.2005 con il n. 196 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA:



PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C - ZONA ESPANSIONE Art. 16

– SOTTOZONA C2, da attuarsi in base alle disposizioni delle N.T.A. del P.L. 11. Norme tecniche di

attuazione ed indici:

SOTTOZONA C2

a) Indice di densità territoriale $I_t = 1,20 \text{ mc/mq}$

b) Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,00 \text{ ml-}$

CONFORMITÀ:

Conformità edilizia: nessuna difformità.

Conformità catastale: nessuna difformità.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni di cui al LOTTO UNICO sono state ricavate dalla C.T.U. del 11.03.2025 redatta dal geom. Francesco Sancricca che si richiama espressamente.

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 e si rinvia a quanto esposto nella suddetta relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astetelematiche.it e sui siti www.astalegale.net e www.tribunale.macerata.giustizia.it.

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:

cancellabili:

- ipoteca volontaria iscritta in data 18.01.2010 ai nn. reg. gen. 877 / reg. part. 111 sulle particelle 861 e 871 (con annotazione del 12.03.2018 ai nn. 2812/333 per rettifica scadenza durata dell'apertura di credito);

- ipoteca giudiziale iscritta in data 27.12.2023 ai nn. reg. gen. 19035 / reg. part. 1925 sulla particella 860;

- pignoramento trascritto in data 27.03.2024 ai nn. 4489 reg. gen. / 3508 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.

non cancellabili che resteranno a carico dell'aggiudicatario:

- convenzione edilizia trascritta il 31.10.2002 ai nn. reg. gen. 14176 / reg. part. 9993 sulle particelle 860, 861 e 871: rispetto a detta formalità ed in particolare alla esecuzione della convenzione si rimanda alla CTU;

- decreto di ammissione Concordato preventivo trascritto in data 04.04.2011 ai nn. reg. gen. 4893/ reg. part. 2891 sulla particella 860 (con annotazione del 05.10.2018 ai nn. 11334/1353 per restrizione dei beni -svincolo dell'immobile-);

- domanda giudiziale trascritta il 31.01.2008 ai nn. reg. gen. 1796 / reg. part. 1141, sulla particella 871: trattasi di gravame non cancellabile con il decreto di trasferimento, ma dal Giudice competente per l'azione giudiziaria; il relativo giudizio è stato dichiarato estinto in data 02.12.2013 per rinuncia delle parti, con cancellazione della causa dal ruolo ed ordine del Giudice al Conservatore di procedere all'annotazione per cancellazione della trascrizione, i cui riferimenti, però, non sono stati



correttamente indicati nel suddetto decreto di estinzione, ragion per cui le parti coinvolte non hanno proceduto all'annotazione per cancellazione della trascrizione.

°°°

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. Francesco Sancricca (mail ordinaria: geom.sancricca@libero.it; PEC: francesco.sancricca@geopec.it), con studio a Ripe San Ginesio (MC), Via Picena, telefono: 0733.500440, 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 29 maggio 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Silvia Antinori

