

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**(AVV. FABIO CICCOLA)**

Il sottoscritto Avv. Fabio Ciccola, 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. 111/25 R.G.E. con ordinanza dell'11/02/2026, 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 **23 settembre 2026 ore 10,15 e seguenti (si veda l'ora per ciascun lotto come indicata in calce al presente avviso)** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Fabio Ciccola sito in Macerata, Via Volturmo snc è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti ai prezzi base indicati in calce alla descrizione di ciascun lotto; che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (22/09/2026) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Fabio Ciccola **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*.

**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 (22/09/2026) 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. FABIO CICCOLA", 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 (22/09/2026). 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 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, Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato 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 47 O 06150 13400 CC0320129000**, intestato "AVV. FABIO

CICCOLA ESEC. IMM. 111/25 RGE”; causale: “*versamento cauzione e spese es. imm. 111/25 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 (da intendersi quale giorno ed ora di scadenza 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 **23 settembre 2026** ore 10,15 e seguenti, 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 nell'importo indicato nella 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. Fabio Ciccola mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "AVV. FABIO CICCOLA", ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 47 O 06150 13400 CC0320129000**,

**intestato “AVV. FABIO CICCOLA ESEC. IMM. 111/25 RGE”;** – causale: “*Saldo prezzo es. imm. 111/25 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 pesi e vincoli che saranno cancellati con il decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c., pignoramenti ed ipoteche);

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;

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

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturmo Snc (tel. 0733 288113 - fax: 0733 280622);

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, allegnerà 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  
CON INDICAZIONE DELL'ORARIO DELL'APERTURA DELLE BUSTE  
E DEL RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA  
(IN DATA 23 SETTEMBRE 2026)**

**-LOTTO N. 01) (ore 10,15)**

**Unità immobiliare adibita ad istituto di credito a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di 106,85 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Il complesso edilizio all'interno del quale si trovano gli immobili oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Caldarola (MC), in Viale Umberto I, ed è distinto catastalmente al foglio 2, Mappale 154.

Edificato alla fine degli anni Novanta, è composto da cinque livelli: un piano interrato e 3 piani fuori terra più il sottotetto sulla facciata a valle ed è costituito da due corpi edilizi affiancati simmetricamente, separati da una galleria coperta ad uso pubblico che collega viale Umberto I al parcheggio sottostante.

La facciata principale su viale Umberto I è costituita da 2 piani fuori terra e dal sottotetto.

Per quanto concerne la destinazione d'uso, il piano terra ospita sia locali commerciali che residenziali mentre i livelli superiori sono interamente ad uso abitativo, il piano interrato è adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L'edificio è stato dichiarato inagibile con scheda "AeDes" del 24/11/2016 con esito B e successivamente è stato oggetto di intervento di ricostruzione post sisma con interventi volti alla riparazione del danno e alla riduzione della vulnerabilità sismica dell'edificio

Il fabbricato è realizzato con struttura in CA, tamponature con blocchi di laterizio, le coperture sono realizzate con tegole portoghesi

**Sub. 136**

Trattasi di immobile posto al piano terra, destinato ad istituto bancario.

Il locale, di circa 90,00 mq, presenta un'altezza interna di mt 2.95 e si articola in 5 diversi ambienti.

L'ingresso dall'esterno avviene tramite tornello in vetro e metallo, che dà accesso ad un open space in cui sono presenti uno sportello cassa e due sportelli consulenza. L'ambiente è tinteggiato di bianco, con parete del disimpegno di colore blu scuro, la porta di accesso all'ufficio del direttore, adiacente, è in vetro mentre la porta che dà accesso agli archivi ed al wc è in legno laccato bianco.

Il pavimento è in gres porcellanato di colore grigio.

L'ufficio del direttore, di circa 15,00 mq, presenta le stesse caratteristiche e finiture.

Il servizio igienico, di circa 5,00 mq, è rivestito con piastrelle di forma quadrata e colore grigio per quanto riguarda il pavimento, mentre i muri sono rivestiti con piastrelle bianche sempre di forma quadrata. I due archivi, uno di forma quadrata, l'altro di forma allungata, presentano le stesse caratteristiche degli altri locali, a meno del pavimento di uno dei due archivi, che è in gres effetto legno.

Gli infissi esterni sono in metallo con sistema di oscuramento a veneziana interna di colore chiaro.

Il subalterno è dotato di due lastrici esclusivi adiacenti, uno di forma ad L e circa 77,00 mq posto sui lati nord est e nord ovest, l'altro rettangolare di circa 54,00 mq posto sul lato sud.

L'immobile è dotato di impianti funzionanti elettrico, di allarme, di riscaldamento tramite pompa di calore con unità esterna posta nel lastrico esclusivo e sistema di emissione con ventilconvettori (split).

Nota: L'attestato di prestazione energetica è riferito al sub 133 attuale sub 136

Identificazione catastale: Catasto fabbricati del Comune di Caldarola, foglio 2 particella 154 sub. 136 (catasto fabbricati), categoria D/5, rendita 1.170,00 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: T

Pratiche edilizie:

**Concessione edilizia N. 968/C**, , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo.

**Concessione edilizia N. 972/C** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo.

**Concessione edilizia N. 1235/C** (rinnovo concessione n. 972/C) e successive varianti, presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo

Deposito progetto strutture del 15.02.1993 prot 2035 pratica 6/426

Variante prot 2989 del 16.03.1994

Relazione a strutture ultimate prot 13254 del 05.12.1996

Certificato di collaudo statico prot 169 del 19.12.1996

Pratica n°20325-1994 \_relazione di prevenzioni incendi

Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 31.05.1994 prot Comune di Caldarola 002140 del 07.06.1994

**Prat. Edil. Agibilità 812** del 1997 (riferita ai sub 15 e 40, attuali sub 135-136 e 117)

Richiesta del 18.02.1997 prot 000812

Rilasciata in data 01.03.1997

**Ordinanza di Inagibilità n° 77** del 24.11.2016

**Prat. Edil. Scia\_2** prot 1676 del 16.02.2018

Accertamento di conformità per modifiche interne e recupero porzioni sottotetto

**Prat. Edil. Scia n.49** – 2019 Prot. N° 1315 del 13/02/2019 oggetto: Lavori di opere di Manutenzione Straordinaria Riparazione e Ripristino di Edificio Residenziale Danneggiato dagli Eventi Sismici del 2016-17

**Prat. Edil. CILA n. 130** -2021 Prot. N° 11571 del 15/12/2021 oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria per modifiche interne mediante realizzazione di parete leggera con porta. Rif: Istanza SUAP 1741\_2021

**Prat. Edil. SCAGI n.32** Prot. N° 5303 del 16/06/2021, domanda di agibilità per fine lavori pratica MUDE fascicolo 49.40.20/2018/USR/2696 condominio Viale Umberto I Riferita ai sub 15 e 40

**Prat. Edil. SCIA n. 144** Prot. n° 8786 del 16.09.2022 oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria con modifiche interne relative al sub.133 (piano terra) e opere finalizzate al frazionamento dello stesso con i sub. 134 e 117 (piano seminterrato), Rif. Istanza SUAP/2022/1338 – Prot.17788

**Prat. Edil. SCAGI n. 85** Prot. n° 12818 del 20.12.2022 domanda di agibilità per fine lavori SCIA n.144 prot. 8786 del 16/09/2022 (SUAP n.1338/2022), Foglio 2 part. 154 sub. 136

Irregolarità edilizie:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

Le partizioni interne risultano realizzate in maniera difforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati presenti in Comune, Prat. Edil. SCIA n. 144 , nel dettaglio i tramezzi interni di direzione, archivi e WC risultano paralleli a quelli di progetto ma spostati rispetto a quanto in atti.

Questo tipo di difformità rientra nelle tolleranze di cui al comma 2 dell'art. 34 bis del DPR 380/01 in quanto i lavori in difformità sono opere interne eseguite durante l'attuazione di un titolo abilitativo e tali modifiche non comportano la violazione di disciplina urbanistica e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile.

Il comma 3 dello stesso articolo recita: “le tolleranze esecutive di cui al presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell’attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali”

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite Dichiarazione di stato legittimo dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

Pratica e lavorazioni per dichiarazione stato legittimo € 2.500,00.

Irregolarità catastali:

La planimetria in atti in Catasto risulta allineata con quella in atti in Comune.

A seguito di redazione pratica e lavorazioni per dichiarazione stato legittimo si dovrà procedere a rettificare l’elaborato catastale.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite variazione Docfa

Costi di regolarizzazione:

Variazione planimetria catastale con procedura DOCFA: € 500,00.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.000,00

CLASSE ENERGETICA: E

STATO DI OCCUPAZIONE: l’immobile è stato concesso in locazione con contratto dell’1/09/2022, per la durata di sei anni, registrato prima del pignoramento e quindi opponibile alla procedura; il canone di locazione previsto nel contratto è attualmente pignorato.

Il contratto è stato disdettato dal Custode con comunicazione regolarmente ricevuta dal conduttore il 15/04/2026.

**PREZZO BASE: € 134.500,00= (centotrentaquattromilacinquecento/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 100.875,00= (centomilaottocentosettantacinque/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 3.000,00= (tremila/00=)**

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.

### **-LOTTO N. 02) (ore 10,30)**

**Negozi e magazzino a CALDAROLA viale Umberto I 15, della superficie commerciale di 416,33 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Il complesso edilizio all’interno del quale si trovano gli immobili oggetto della presente procedura è sito nel Comune di Caldarola (MC), in Viale Umberto I, ed è distinto catastalmente al foglio 2, Mappale 154.

Edificato alla fine degli anni Novanta, è composto da cinque livelli: un piano interrato e 3 piani fuori terra più il sottotetto sulla facciata a valle ed è costituito da due corpi edilizi affiancati simmetricamente, separati da una galleria coperta ad uso pubblico che collega viale Umberto I al parcheggio sottostante.

La facciata principale su viale Umberto I è costituita da 2 piani fuori terra e dal sottotetto.

Per quanto concerne la destinazione d’uso, il piano terra ospita sia locali commerciali che residenziali mentre i livelli superiori sono interamente ad uso abitativo, il piano interrato è adibito esclusivamente a garage, depositi e cantine.

L’edificio è stato dichiarato inagibile con scheda “AeDes” del 24/11/2016 con esito B e successivamente è stato oggetto di intervento di ricostruzione post sisma con interventi volti alla riparazione del danno e alla riduzione della vulnerabilità sismica dell’edificio

Il fabbricato è realizzato con struttura in CA, tamponature con blocchi di laterizio, le coperture sono realizzate con tegole portoghesi.

**Sub. 117**

Trattasi di locale a destinazione magazzino, di cui una porzione, posta sul lato strada a destra dell'ingresso, è destinata ad ufficio.

Il locale ha una superficie calpestabile, al lordo dei pilastri, di circa 220 mq totali, di cui la porzione destinata ad ufficio misura 3,70 m x 5,80 m.

Si accede all'immobile tramite rampa posta sul lato nord est del fabbricato.

Il pavimento è in gres di colore grigio, con piastrelle di forma quadrata, le pareti sono tinteggiate di colore bianco.

La superficie destinata a magazzino è divisa in due ambienti, uno lato ingresso, l'altro lato negozio da una parete in cartongesso.

La porzione lato negozio non ha soluzione di continuità con lo stesso, per cui si configura come un'unica stanza.

La zona destinata ad ufficio è posta sul lato nord ovest ed è separata dalla zona magazzino da pareti vetrate a tutta altezza con infisso in metallo di colore nero.

Gli infissi esterni sono in metallo di colore nero.

Il locale ha tutti gli impianti staccati (di allarme, termico ed elettrico); l'impianto termico è con sistema di emissione a ventilconvettori idronici alimentati per quanto riguarda il riscaldamento da tre caldaie poste all'esterno, per quanto riguarda il raffrescamento da pompa di calore con unità esterna posta in prossimità della rampa di accesso.

#### **Sub. 135**

Trattasi di locale a destinazione negozio.

Il locale ha una superficie calpestabile, al lordo dei pilastri, di circa 315,00 mq totali, di cui la porzione destinata a servizi igienici misura circa 8,50 mq.

Si accede all'immobile dal lato nord ovest.

Il pavimento è in gres di colore grigio, con piastrelle di forma quadrata, le pareti sono tinteggiate dicoloro bianco.

Il negozio non ha soluzione di continuità con il magazzino adiacente, per cui si configura come un'unica stanza, con unici elementi di separazione e configurazione dello spazio le scaffalature e gli espositori di prodotti sportivi.

La zona destinata ad servizi igienici è posta sul lato nord est e consiste in un antibagno e due bagni, i cui rivestimenti sono di colore bianco in gres porcellanato. I bagni sono dotati di lavabo, bidet, wc. L'ACS viene prodotta con scaldabagno elettrico ad accumulo.

Sul lato nord est è presente il vano scala che conduce al piano superiore, che è però reso inaccessibile dalla realizzazione di un tramezzo in laterizio, che separa il vano scala dagli spazi distributivi del piano superiore. La scala è rivestita in lastre di granito.

Gli infissi esterni sono in metallo di colore nero.

Il locale ha tutti gli impianti staccati (di allarme, termico ed elettrico); l'impianto termico è con sistema di emissione a ventilconvettori idronici alimentati per quanto riguarda il riscaldamento da tre caldaie poste all'esterno, per quanto riguarda il raffrescamento da pompa di calore con unità esterna posta in prossimità della rampa di accesso.

L'Attestato di prestazione energetica è riferito ai sub 135 e 117.

#### **Identificazione catastale:**

Catasto fabbricati del Comune di Caldarola, foglio 2 particella 154 sub. 117 (catasto fabbricati), categoria D/7, rendita 1.214,74 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1;

Catasto fabbricati del Comune di Caldarola, foglio 2 particella 154 sub. 135 (catasto fabbricati), categoria D/8, rendita 1.957,86 Euro, indirizzo catastale: VIALE UMBERTO I n. 15, piano: S1-T;

#### **Pratiche edilizie:**

**Concessione edilizia N. 968/C**, , per lavori di opere di urbanizzazione interne al lotto e demolizione fabbricato, rilasciata il 04/05/1992 con il n. 968 di protocollo.

**Concessione edilizia N. 972/C** e successive varianti, per lavori di costruzione di un complesso di appartamenti e negozi, rilasciata il 27/11/1992 con il n. 972 di protocollo.

**Concessione edilizia N. 1235/C** (rinnovo concessione n. 972/C) e successive varianti, presentata il 13/10/1995 con il n. 3792 di protocollo, rilasciata il 15/12/1995 con il n. 1235 di protocollo  
Deposito progetto strutture del 15.02.1993 prot 2035 pratica 6/426  
Variante prot 2989 del 16.03.1994

Relazione a strutture ultimate prot 13254 del 05.12.1996

Certificato di collaudo statico prot 169 del 19.12.1996

Pratica n°20325-1994\_relazione di prevenzioni incendi

Parere favorevole dei Vigili del Fuoco del 31.05.1994 prot Comune di Caldarola 002140 del 07.06.1994

**Prat. Edil. Agibilità 812** del 1997 (riferita ai sub 15 e 40, attuali sub 135-136 e 117)

Richiesta del 18.02.1997 prot 000812

Rilasciata in data 01.03.1197

**Ordinanza di Inagibilità n° 77** del 24.11.2016

**Prat. Edil. Scia\_2** prot 1676 del 16.02.2018

Accertamento di conformità per modifiche interne e recupero porzioni sottotetto

**Prat. Edil. Scia n.49** – 2019 Prot. N° 1315 del 13/02/2019 oggetto: Lavori di opere di Manutenzione Straordinaria Riparazione e Ripristino di Edificio Residenziale Danneggiato dagli Eventi Sismici del 2016-17

**Prat. Edil. CILA n. 130** -2021 Prot. N° 11571 del 15/12/2021 oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria per modifiche interne mediante realizzazione di parete leggera con porta. Rif: Istanza SUAP 1741\_2021

**Prat. Edil. SCAGI n.32** Prot. N° 5303 del 16/06/2021, domanda di agibilità per fine lavori pratica MUDE fascicolo 49.40.20/2018/USR/2696 condominio Viale Umberto I Riferita ai sub 15 e 40

**Prat. Edil. SCIA n. 144** Prot. n° 8786 del 16.09.2022 oggetto: Lavori di Manutenzione straordinaria con modifiche interne relative al sub.133 (piano terra) e opere finalizzate al frazionamento dello stesso con i sub. 134 e 117 (piano seminterrato), Rif. Istanza SUAP/2022/1338 – Prot.17788

**Prat. Edil. SCAGI n. 85** Prot. n° 12818 del 20.12.2022 domanda di agibilità per fine lavori SCIA n.144 prot. 8786 del 16/09/2022 (SUAP n.1338/2022), Foglio 2 part. 154 sub. 136

Irregolarità edilizie: Sono state rilevate le seguenti difformità:

rispetto a quanto rappresentato nella Prat. Edil. SCIA n. 144- modifiche interne -opere finalizzate al frazionamento- non risulta realizzata la parete in osb posta in prossimità della scala al Pt.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile tramite realizzazione parete e porta

Costi di regolarizzazione:

ripristino parete e porta: €1.500,00

CLASSE ENERGETICA: D

**PREZZO BASE: € 343.000,00= (trecentoquarantatremila/00)**

**OFFERTA MINIMA: € 257.250,00= (duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta/00)**

**RILANCIO MINIMO: € 7.000,00= (settemila/00=)**

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.

\*\*\*\*\*

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellate con il decreto di trasferimento (oltre a quelle che saranno eventualmente accertate in sede di trasferimento):

-ipoteca volontaria n. 1350 r.p. – 6748 R.G. del 29/04/2009;

-ipoteca giudiziale n. 1073 r.p. – 9941 R.G. dell'8/07/2024;

-pignoramento n. 8522 r.p. – 11408 R.G. del 22/07/2025;

-ipoteca giudiziale n. 1677 r.p. – 12256 R.G. del 04/08/2025 (successiva al pignoramento)

CUSTODE: (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Avv. Fabio Ciccola (tel.: 0733 288113 – email: [fabiociccola@hotmail.com](mailto:fabiociccola@hotmail.com))  
Macerata, li 10 luglio 2026

Il delegato alla vendita  
Avv. Fabio Ciccola