

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

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

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 10.04.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n. 111/2022 R.G.E. del Tribunale di Macerata** promossa da - omissis - e sono state delegate alla sottoscritta professionista le relative operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **26 novembre 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 / 0733.280989), si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** in unico lotto dei beni più avanti descritti al **prezzo base stabilito in euro 107.148,15 (euro centosettemilacentoquarantotto/15)**, 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 80.361,12 (ottantamilatrecentosessantuno/12), pari al prezzo base d'asta ribassato di un quarto;
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita è fissato il termine per la presentazione delle offerte;
- che le offerte di acquisto, una per ciascun lotto, potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta professionista, Avv. Silvia Antinori, sito in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, **in forma tradizionale** mediante deposito di busta chiusa e sigillata (A), o, in alternativa potranno essere presentate **in via telematica** all'interno del portale www.spazioaste.it (B), secondo le modalità di seguito descritte e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega;
- che legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto è ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.; le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale; nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura speciale; qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.; il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.);
- che le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571, comma 3, c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato, ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

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

Le offerte d'acquisto cartacee dovranno essere presentate **in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita (25.11.2026)** presso lo studio della sottoscritta delegata, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A (Studio



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

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

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

Le offerte d'acquisto (**in bollo**, attualmente pari ad euro 16,00), una per ciascun lotto, dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso in cui l'offerta d'acquisto venga presentata da società o impresa commerciale occorre indicare i dati identificativi, inclusi la Partita IVA e/o il codice fiscale, ragione sociale e sede legale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del o dei legali rappresentanti, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione all'asta, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di offerta presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, i dati identificativi del bene per il quale è proposta, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta a pena di inammissibilità dell'offerta, ed il termine di versamento del saldo del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di giorni 90 dall'aggiudicazione).

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

All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 111/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché altro assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 111/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese. Si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituti di credito (saranno esclusi assegni postali o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.A.).

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

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

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



MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA (B)

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** (25.11.2026), una per ciascun lotto. L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione **"INVIO OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale **"Offerta Telematica"** è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

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

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

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

All'offerta telematica, **a pena di inammissibilità**, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 261400 acceso presso BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza ed intestato a **"PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 111/2022 TRIBUNALE DI MACERATA"** (codice Iban: IT19Y0344013400000000261400, con causale **"versamento cauzione e spese es. imm. 111/2022 asta 26.11.2026"**), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato nel termine indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio **"Pagamento di bolli digitali"**



presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. **Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.**

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

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

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

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

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

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica (Astalegale.net) invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti dinnanzi a sé.

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

In caso di **offerta unica** pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.



In caso di **pluralità di offerte valide** si procederà alla gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato, quindi, a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori ad **euro 2.000,00 (duemila/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. 111/2022 TRIBUNALE DI MACERATA", ovvero mediante bonifico bancario in favore di "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE NR. 111/2022 TRIBUNALE DI MACERATA" sul medesimo conto corrente sopra indicato intestato alla procedura (BANCA DI DESIO E DELLA BRIANZA S.p.A., filiale Macerata 730 – Villa Potenza, codice Iban: IT19Y0344013400000000261400), con causale "*versamento saldo prezzo es. imm. 111/2022 asta 26.11.2026*". 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; gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario.

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. 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.

Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate delle banche stesse. 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: là dove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (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), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 (§ 5) e alle linee guida di cui alla Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale del 2 febbraio 2026, reperibili sul sito internet del Tribunale di Macerata.

Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio della sottoscritta professionista delegata in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70A, tel.



0733.292255, cellulare 339.6893292, e-mail: avvsilviantinori@gmail.com, PEC avvsilviaantinori@puntopec.it.

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

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

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Martina Manuale, domiciliata in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733.288113 / cellulare 333.6320270; mail avvocatomanuale@gmail.com; PEC avvmartinamanuale@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 appartamento sito al centro storico di Montefano, Via Roma n. 36/38, della superficie commerciale di 240,35 mq, composto da tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, con ingresso indipendente, dal quale si può accedere ad un piccolo appezzamento di terreno utilizzabile come giardino o orto.

La parte residenziale si compone al piano terra di ingresso con corridoio, soggiorno, separato dalla cucina dal vano scala ed un piccolo bagno con balcone, al quale si accede dalla cucina; il vano scala separa in due l'edificio, con camera a nord ed un secondo bagno con antibagno e piccolo studio a sud; il piano secondo si compone di due camere; il piano seminterrato si trova allo stato grezzo, con muri facciavista e pavimento in cemento; i piani superiori hanno pavimenti in cotto, finestre in legno con vetro doppi e i termosifoni sono in ghisa. Essendo stato abitato fino a poco tempo fa, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, soltanto al piano secondo, le superfici voltate dei soffitti presentano macchie di umidità, sicuramente dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Gli impianti, elettrico idrico e del gas, sono esistenti ma al momento disattivati. E' presente caldaia a combustione ma non è stato possibile reperirne il libretto di manutenzione e controllo. La struttura dell'immobile è in muratura con solai in legno e pianelle e copertura in legno pianelle e coppi con controsoffittatura voltata in Camorcanna.

L'unità immobiliare è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70 ed è identificata catastalmente come di seguito:

foglio 20 particella 20 (catasto fabbricati), sezione urbana urbano, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: Via Roma.

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

- l'immobile pignorato è parte di una schiera di edifici storici, tra i quali è stretto, al confine nord dell'area del centro storico;
- l'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato;
- da quanto indicato nel vigente P.R.G., **l'immobile è vincolato come di interesse storico**, pertanto modifiche esterne dei prospetti o delle aperture, dovranno necessariamente essere assentite e ricevere il nulla osta della sovrintendenza ai beni storici ed architettonici delle Marche, **con conseguente aggravio delle spese tecniche**.

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



PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Risulta la seguente pratiche edilizia:

- Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 447/655, intestata a - omissis -, presentata il 19.08.1979 con il n. 002817 di protocollo, rilasciata il 23.08.1979 con il n. 2817 di protocollo. I lavori di cui alla concessione, riguardavano il rifacimento del balcone della facciata nord. Agli atti del Comune di Montefano, non risultano altre pratiche edilizie e **non è presente certificato di agibilità dell'immobile**.

Situazione urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 12.01.2016, aggiornamento con rilievi della Provincia di Macerata con atto n. 303 del 29.12.2015, l'immobile ricade in zona di interesse storico artistico A - boschetti residui. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 N.T.A.: Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n.1444/1968. In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito: a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione; b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale; c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato. Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le aree archeologiche presenti nel territorio comunale (vedi successivo articolo 46), anche se non censite, pertanto dette aree dovranno essere esaminate con tecniche idonee al fine di non danneggiare eventuali testimonianze storiche - culturali. È da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi attinenti e connessi all'area d'intervento. Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

CONFORMITÀ:

Conformità edilizia (criticità media)

L'immobile è di edificazione molto remota e sicuramente antecedente al 1967, di esso non è stato possibile reperire la concessione/autorizzazione originaria, risulta però regolarmente accatastato già dal 26.10.1939 e quindi legittimato. Nel corso degli anni, però, ha subito rimaneggiamenti, soprattutto interni; negli archivi comunali, l'unica pratica edilizia rinvenuta e sopra riportata riguarda il rifacimento del balcone posto al piano terra dell'immobile (facciata nord). Quest'ultimo, rispetto a quanto indicato in planimetria catastale, risulta essere stato realizzato più piccolo, a causa dell'ampliamento della superfetazione (bagno), ampliata e modificata nell'accesso, non più esterno. Agli atti del Comune di Montefano, non risultano altre pratiche edilizie e non è presente certificato di agibilità dell'immobile.

Altre modifiche interne, mai richieste, hanno riguardato la scala centrale, che rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali risulta invertita nel senso di salita, oltre all'apertura di una porta al piano terra ed alla creazione di un bagno con antibagno e piccolo studio al piano primo, si evidenzia, inoltre, al piano seminterrato, il posizionamento della porta di uscita verso il giardino e la totale assenza, in planimetria catastale, delle scale che conducono a quest'ultima. Nell'allegato 7 della CTU sono riportate in rosso le difformità riscontrate rispetto a quanto denunciato all'agenzia del territorio (Catasto) nel 1939.

Le opere descritte possono senz'altro essere sanate con presentazione di una scia in sanatoria ed il pagamento della prevista sanzione amministrativa. Le difformità sono regolarizzabili mediante predisposizione di pratica edilizia di sanatoria ai sensi del decreto Salva casa; successivamente, ottenuto il titolo in sanatoria, si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale attraverso la presentazione della variazione planimetrica da effettuare con inoltro di DOCFA: **l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile, con costi di regolarizzazione per € 4.700,00** (sanatoria opere



eseguite in assenza di titolo abilitativo: €.2.500,00; sanzione amministrativa: €.1.000,00; regolarizzazione catastale: €.1.200,00), e tempo di regolarizzazione che potrebbe aggirarsi in minimo 60 giorni, salvo richiesta di integrazioni o di ulteriore documentazione da parte degli uffici comunali.

Conformità urbanistica (nessuna difformità)

Conformità catastale: (nessuna difformità)

Corrispondenza dati catastali/atto: nelle visure catastali, in planimetria e nell'atto di pignoramento non è riportato il numero civico dell'immobile che risulta essere il 36/38 con due distinti ingressi per i piani abitabili dall'1 al 3 n. 36 e per il piano sottostrada il n. 38.

Gli impianti, elettrico idrico e del gas, sono esistenti ma al momento disattivati e non è stato rinvenuto il libretto della caldaia. Successivamente al deposito della relazione di stima, il CTU, dopo il compimento delle necessarie attività preliminari (ricostruzione del libretto della caldaia), ha predisposto certificazione A.P.E. datata 16.01.2026 aventi le seguenti risultanze: Classe energetica: G.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei beni sono state ricavate dalla C.T.U. del 14.02.2025 redatta dall'arch. Massimo Belelli e depositata agli atti del fascicolo processuale (unitamente alla Relazione difformità), che si richiama espressamente e che potrà essere consultata sui siti internet www.astalegale.net e www.tribunale.macerata.giustizia.it.

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

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

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

salvo ulteriori verifiche ed accertamenti:

- ipoteca volontaria iscritta il 23.07.2009 ai nn. reg. gen. 11752 / reg. part. 2546 (con annotazione del 07.01.2019 nn. reg. gen. 80 / reg. part. 8 per restrizione beni diversi dall'immobile pignorato);
- ipoteca volontaria iscritta il 23.07.2009 ai nn. reg. gen. 11753 / reg. part. 2547 (con annotazione del 07.01.2019 nn. reg. gen. 81 / reg. part. 9 per restrizione beni diversi dall'immobile pignorato);
- ipoteca giudiziale iscritta il 12.06.2014 ai nn. reg. gen. 6575 / reg. part. 777;
- ipoteca giudiziale iscritta il 22.07.2014 ai nn. reg. gen. 8202 / reg. part. 1037;
- ipoteca giudiziale iscritta il 22.07.2014 ai nn. reg. gen. 8203 / reg. part. 1038 (con annotazione del 07.01.2019 nn. reg. gen. 82 / reg. part. 10 per restrizione beni diversi dall'immobile pignorato);
- pignoramento trascritto l'08.07.2024 ai nn. reg. gen. 11021/ reg. part. 8090.

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

ooo

Si rinvia alla consultazione della 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 arch. Massimo Belelli (mail ordinaria: massimobelevi72@gmail.com; PEC: massimo.belevi@archiworldpec.it), con studio a Recanati (MC), P.le San Vito n. 3, telefono: 071.2116015, cellulare 328.0295256, ovvero fornite dalla cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata; Custode: avv. Martina Manuela, domiciliata in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733.288113 – cellulare 333.6320270; mail avvocatomanuale@gmail.com; PEC avvmartinamanuale@puntopec.it).

Corridonia, lì 2 luglio 2026

Il delegato alla vendita



Avv. Silvia Antinori

