



TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (I)
DELEGATA ALLA DOTT.SSA LUCIA FOGLIA
(artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c.)

La sottoscritta Dott.ssa Lucia Foglia con studio in San Severino Marche (MC), cap. 62027, viale Europa n. 43, tel. 0733639828, cell. 3802515730, email: lucia.fo88@gmail.com,

VISTO

il verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 12 novembre 2025 con cui è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione delegato alla vendita dei beni pignorati nel **procedimento di esecuzione immobiliare n. 171/2023 R.G. Tribunale di Macerata**,

visti gli artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80 del 14/05/2005 e successive modifiche ed integrazioni,

visto il dispositivo del GE del 17 giugno 2026 con cui ordina la ripresa delle operazioni di vendita,

AVVISA

che il **giorno 4 novembre 2026 alle ore 10.30** con postazione presso lo Studio Commerciale sito in San Severino Marche (MC), viale Europa n. 43/45, si svolgerà l'esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alle modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, relativamente ai seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Diritti Piena Proprietà su:

- **Appartamento** sito in Corridonia (MC), via San Giuseppe n. 12, identificato al catasto fabbricati al **Foglio 51, part. 85, sub. 1, cat. A/3**, cl. 3, cons. 6 vani, sup.catastale 102 mq, r.c. € 464,81. Indirizzo catastale: via San Giuseppe n. 12, piano T;
- **Terreno** sito in Corridonia (MC), via San Giuseppe n- 12, identificato al catasto terreni al **Foglio 51, part. 84** qualità semin.arbor., sup. 1920 , r.d. € 9,92, r.a. € 11,40.

Precisazioni:

L'appartamento è posto al piano terra rialzato di un edificio che si eleva su due piani fuori terra abitativi, con un piano seminterrato ad uso garage e cantina ad uso esclusivo di altra proprietà.

L'edificio è di vecchia costruzione risalente al 1962/1963.

Esiste anche una estesa terrazza a livello.

APE: Certificazione energetica classe G.

Sul terreno è presente un sovrastante accessorio agricolo (porcilaia) attualmente inagibile e non accatastato.

Situazione urbanistica:

L'edificio in cui si trova l'appartamento è stato edificato in seguito ad autorizzazione edilizia del 27/01/1962, con agibilità del 20/07/1963. E' seguita autorizzazione edilizia del 27/03/1962 per lavori di costruzione di una porcilaia sul fondo limitrofo. E' seguita autorizzazione edilizia del 09/10/1973 per lavori di costruzione di un muro di recinzione confine ovest. E' seguita autorizzazione edilizia del 30/05/1984 per lavori di manutenzione straordinaria per rinnovo tinteggiatura, formazione di gocciolatoi sui terrazzi. E' seguita CILA per lavori di installazione di pannelli fotovoltaici, agibilità non ancora rilasciata; sospesa per richiesta di integrazione documentale da parte del Comune del 14/04/2011.

Relativamente al terreno agricolo, è stato richiesto dal ctu il Certificato di Destinazione Urbanistica, dal quale risulta che il terreno ricade quasi totalmente in Zona Agricola Inedificabile "E4" e per una

modesta porzione ricade, invece, in Zona Residenziale di Completamento “B30”. L’intera area risulta inserita all’interno della perimetrazione per area a rischio frana, codificata con il n. F-19-0436, classificata con livelli di rischio R2 e pericolosità P2.

Giudizi di conformità rilevati dal ctu nella sua relazione tecnica depositata in data 04/06/2026:

Relativamente all’appartamento, il ctu ha rilevato una difformità edilizia interna per ridistribuzione spazi (spostamento divisorio cucina), che comporta la regolarizzazione tramite procedura DOCFA volta ad allineare la planimetria catastale con lo stato di fatto; vengono stimati dal ctu oneri di aggiornamento catastale pari ad euro 50,00.

Inoltre, sempre relativamente all’appartamento, è stata riscontrata la trasformazione abusiva di copertura piana del laboratorio adiacente, in terrazza a livello esclusivo. Il ctu stima costi di regolarizzazione pari ad euro 1.850 per sanzioni al Comune, diritti di segreteria comunali e oneri di aggiornamento catastale.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell’aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 850 RP iscritta a Macerata il 14/06/1984, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca volontaria n. 886 RP iscritta a Macerata il 17/06/1993, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 1118 RP iscritta a Macerata il 23/03/2007 per euro 299.000;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 2096 RP iscritta a Macerata il 26/05/2007 per euro 215.000;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 12265 RP trascritto a Macerata in data 09/11/2023.

Esistono le seguenti trascrizioni gravanti sugli immobili non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Fondo patrimoniale trascritto a Macerata il 14/02/2007 al n. 1839 RP. Risulta annotamento di inefficacia parziale del 23/11/2022 n. 2914 RP;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 01/02/2012 al n. 1154 RP, per accertamento simulazione atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 17/04/2012 al n. 3751 RP, per dichiarazione di nullità atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 19/05/2017 al n. 4253 RP, per divisione giudiziale.

Stato di possesso al momento del sopralluogo del custode giudiziario IVG: l’appartamento risulta occupato provvisoriamente dalla moglie dell’esecutato. Il terreno risulta libero da persone.

Prezzo base: € 81.923,00 (Euro ottantunomilanovecentoventitre/00).

Offerta minima: € 61.442,25 (Euro sessantunomilaquattrocentoquarantadue/25).

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;

F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 2

Diritti Piena Proprietà su Laboratorio artigianale sito in Corridonia (MC), via San Giuseppe n. 67, della superficie commerciale di 126,50 mq, identificato al catasto fabbricati:

- al **Foglio 51, part. 287, sub. 1, cat. C/3**, cl. 2, cons. 104 mq., sup.catastale 115 mq, r.c. € 247,07. Indirizzo catastale: via San Giuseppe n. 67, piano T;
- al **Foglio 51, part. 287, sub. 2, cat. C/6**, cl. 4, cons. 45 mq., sup.catastale 55 mq, r.c. € 83,67. Indirizzo catastale: via San Giuseppe n. 67, piano S1.

Precisazioni:

Si tratta di un laboratorio artigianale costruito nel 1971, composto da un piano terra realizzato in adiacenza al fabbricato di cui al lotto n. 1, con annesso piano seminterrato che formano un unico corpo, collegati internamente da una scala, ma sono presenti anche accessi autonomi esterni.

Il ctu segnala che l'accesso dei locali garage è reso inaccessibile dall'esterno per la presenza di una tettoia abusiva non agibile, che dovrà in ogni caso essere demolita e rimossa.

APE: Certificazione energetica classe G.

Situazione urbanistica:

Il laboratorio è stato edificato in seguito alla licenza di costruzione n. 146 del 14/06/1971, rilasciata per lavori di costruzione di un annesso in ampliamento alla casa di abitazione. Agibilità non ancora rilasciata. Ordinanza sindacale di sospensione dei lavori per l'accertamento della costruzione in difformità al progetto autorizzato e successiva diffida a demolire del 05/10/1971.

Giudizi di conformità rilevati dal ctu nella sua relazione tecnica depositata in data 04/06/2026:

Il ctu ha riscontrato un incremento dimensionale in pianta, già sanzionato in via amministrativa nel 1973. Poiché è stata irrogata la sanzione, l'illecito edilizio appare risolto. Sotto il profilo della sicurezza del manufatto, non essendo l'immobile originariamente soggetto a vincoli sismici, l'accertamento attuale del ctu si è limitato alla verifica dell'idoneità statica globale della struttura mista, escludendo la necessità di adempimenti sismici postumi straordinari, salvo nel caso in cui futuri interventi strutturali di ristrutturazione globale non ne impongano l'adeguamento ai sensi delle NTC vigenti.

Il ctu ha inoltre riscontrato la difformità del manufatto abusivo precario (tettoia) con copertura in cemento-amianto e occlusione accessi. L'opera non sembrerebbe essere sanabile ex art. 36-bis DPR 380/2001, per carenza dei requisiti di sicurezza stabilità, da destinarsi alla totale demolizione e rimozione. Nel caso in cui si accerti che la copertura è in fibrocemento ecologico (privo di amianto), il ctu stima costi per la demolizione e rimozione pari ad euro 2.500; nel caso in cui la copertura sia in cemento-amianto/eternit, il ctu stima costi per la demolizione e rimozione pari ad euro 5.100.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 850 RP iscritta a Macerata il 14/06/1984, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca volontaria n. 886 RP iscritta a Macerata il 17/06/1993, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 1118 RP iscritta a Macerata il 23/03/2007 per euro 299.000;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 2096 RP iscritta a Macerata il 26/05/2007 per euro 215.000;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 12265 RP trascritto a Macerata in data 09/11/2023.

Esistono le seguenti trascrizioni gravanti sugli immobili non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Fondo patrimoniale trascritto a Macerata il 14/02/2007 al n. 1839 RP. Risulta annotamento di inefficacia parziale del 23/11/2022 n. 2914 RP;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 01/02/2012 al n. 1154 RP, per accertamento simulazione atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 17/04/2012 al n. 3751 RP, per dichiarazione di nullità atti.

Stato di possesso al momento del sopralluogo del custode giudiziario: il locale laboratorio e l'autorimessa risultano liberi da persone. Al loro interno sono ricoverati beni di proprietà dell'esecutato.

Prezzo base: € 25.300,00 (Euro venticinquemilatrecento/00).

Offerta minima: € 18.975,00 (Euro diciottomilanovecentosettantacinque/00).

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;

F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 3

Diritti Piena Proprietà su deposito commerciale sito in Corridonia (MC), via Fonte Orsola n. 90-92-94, della superficie commerciale di 372 mq, identificato al catasto fabbricati al **Foglio 54, part. 171, sub. 9, cat. C/2**, cl. 4, cons. 363 mq., sup.catastale 372 mq, r.c. € 562,42. Indirizzo catastale: via Fonte Orsola n. 90-92-94, piano T.

Precisazioni:

Si tratta di un locale deposito di natura commerciale/artigianale, costruito tra il 1977 e il 1983, ubicato al piano terra di un complesso immobiliare elevato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati.

APE: Certificazione energetica classe G.

Situazione urbanistica:

Il laboratorio è stato edificato in seguito alla concessione edilizia n. 367 del 25/06/1971 per lavori di costruzione di opificio industriale. Sono state successivamente presentate alcuni varianti in data 05/12/1978, poi 12/07/1979, poi 03/11/1979, poi 21/12/1983. E' stata rilasciata in data 28/01/1989

una concessione edilizia in sanatoria per lavori di varianti ai prospetti del fabbricato e lievi differenze quote planimetriche e altimetriche, cambio destinazione da soffitte ad abitazioni.

Giudizi di conformità rilevati dal ctu nella sua relazione tecnica depositata in data 04/06/2026:

Il ctu ha riscontrato una difformità relativa alla ridistribuzione degli spazi interni con creazione di vano accessorio (ripostiglio). Per la regolarizzazione il ctu ha previsto costi per euro 716 tra sanzioni amministrative al Comune, diritti di segreteria per CILA e aggiornamento catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 850 RP iscritta a Macerata il 14/06/1984, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca volontaria n. 886 RP iscritta a Macerata il 17/06/1993, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 1118 RP iscritta a Macerata il 23/03/2007 per euro 299.000;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 2096 RP iscritta a Macerata il 26/05/2007 per euro 215.000;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 12265 RP trascritto a Macerata in data 09/11/2023.

Esistono le seguenti trascrizioni gravanti sugli immobili non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Fondo patrimoniale trascritto a Macerata il 14/02/2007 al n. 1839 RP. Risulta annotamento di inefficacia parziale del 23/11/2022 n. 2914 RP;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 01/02/2012 al n. 1154 RP, per accertamento simulazione atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 17/04/2012 al n. 3751 RP, per dichiarazione di nullità atti.

Stato di possesso al momento del sopralluogo del custode giudiziario: il locale laboratorio viene utilizzato parzialmente come deposito dall'esecutato.

Prezzo base: € 241.800,00 (Euro duecentoquarantunomilaottocento/00).

Offerta minima: € 181.350,00 (Euro centottantunomilatrecentocinquanta/00).

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;

F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 4

Diritti Piena Proprietà su Appartamento sito in Corridonia (MC), via Fonte Orsola n. 67, della superficie commerciale di 340,76 mq, identificato al catasto fabbricati al **Foglio 54, part. 171, sub. 11, cat. A/2**, cl. 2, cons. 9 vani, sup.catastale 281 mq, r.c. € 859,90. Indirizzo catastale: via Fonte Orsola n. 67, piano S2-1.

Precisazioni:

Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto al primo piano di un complesso immobiliare costruito tra il 1977 e il 1983 elevato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati. L'appartamento è dotato di ampi spazi interni ed esterni grazie alla terrazza a livello; vi sono finiture e rivestimenti di livello superiore, con ampie vetrate su tutti i lati che garantiscono luminosità e ricambi d'aria eccellenti.

Si presenta in ottimo stato di conservazione.

APE: Certificazione energetica classe A2.

Situazione urbanistica:

L'edificio su cui si trova l'appartamento è stato edificato in seguito alla concessione edilizia n. 367 del 25/06/1971 per lavori di costruzione di opificio industriale. Sono state successivamente presentate alcuni varianti in data 05/12/1978, poi 12/07/1979, poi 03/11/1979, poi 21/12/1983. E' stata rilasciata in data 28/01/1989 una concessione edilizia in sanatoria per lavori di varianti ai prospetti del fabbricato e lievi differenze quote planimetriche e altimetriche, cambio destinazione da soffitte ad abitazioni.

Giudizi di conformità rilevati dal ctu nella sua relazione tecnica depositata in data 04/06/2026:

Il ctu ha riscontrato una modesta difformità relativa alla redistribuzione degli spazi ed eliminazione del servizio igienico. Per la regolarizzazione il ctu ha previsto costi per euro 716 tra sanzioni amministrative al Comune, diritti di segreteria per CILA e oneri di aggiornamento catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 850 RP iscritta a Macerata il 14/06/1984, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca volontaria n. 886 RP iscritta a Macerata il 17/06/1993, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 1118 RP iscritta a Macerata il 23/03/2007 per euro 299.000;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 2096 RP iscritta a Macerata il 26/05/2007 per euro 215.000;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 12265 RP trascritto a Macerata in data 09/11/2023.

Esistono le seguenti trascrizioni gravanti sugli immobili non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Fondo patrimoniale trascritto a Macerata il 14/02/2007 al n. 1839 RP. Risulta annotamento di inefficacia parziale del 23/11/2022 n. 2914 RP;

- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 01/02/2012 al n. 1154 RP, per accertamento simulazione atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 17/04/2012 al n. 3751 RP, per dichiarazione di nullità atti.

Stato di possesso al momento del sopralluogo del custode giudiziario: l'appartamento risulta occupato senza titolo, pertanto verrà liberato non appena l'immobile sarà aggiudicato.

Prezzo base: € 630.406,00 (Euro seicentotrentamilaquattrocentosei/00).

Offerta minima: € 472.804,50 (Euro quattrocentosettantaduemilaottocentoquattro/50).

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;

F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

LOTTO 5

Diritti Piena Proprietà su Appartamento sito in Corridonia (MC), via Fonte Orsola n. 67, della superficie commerciale di 233 mq, identificato al catasto fabbricati al **Foglio 54, part. 171, sub. 13, cat. A/2**, cl. 2, cons. 7,5 vani, sup.catastale 220 mq, r.c. € 716,58. Indirizzo catastale: via Fonte Orsola n. 67, piano 2.

Precisazioni:

Si tratta di un appartamento di civile abitazione posto al piano secondo mansardato, di un complesso immobiliare costruito tra il 1977 e il 1983 elevato su tre piani fuori terra e due piani seminterrati. L'appartamento è dotato di ampi spazi interni con altezze diverse; vi sono finiture e rivestimenti di livello superiore.

Si presenta in ottimo stato di conservazione.

APE: Certificazione energetica classe E.

Situazione urbanistica:

L'edificio su cui si trova l'appartamento è stato edificato in seguito alla concessione edilizia n. 367 del 25/06/1971 per lavori di costruzione di opificio industriale. Sono state successivamente presentate alcuni varianti in data 05/12/1978, poi 12/07/1979, poi 03/11/1979, poi 21/12/1983. E' stata rilasciata in data 28/01/1989 una concessione edilizia in sanatoria per lavori di varianti ai prospetti del fabbricato e lievi differenze quote planimetriche e altimetriche, cambio destinazione da soffitte ad abitazioni.

Giudizi di conformità rilevati dal ctu nella sua relazione tecnica depositata in data 04/06/2026:

Il ctu ha riscontrato una modesta difformità interna relativa alla rimozione tramezzatura divisoria, eseguita al fine di unificare due ambienti attigui.

Per la regolarizzazione il ctu ha previsto costi per euro 50 a titolo di oneri di aggiornamento catastale.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:

- Ipoteca volontaria n. 850 RP iscritta a Macerata il 14/06/1984, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca volontaria n. 886 RP iscritta a Macerata il 17/06/1993, inefficace in quanto scaduta e non rinnovata;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 1118 RP iscritta a Macerata il 23/03/2007 per euro 299.000;
- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, n. 2096 RP iscritta a Macerata il 26/05/2007 per euro 215.000;
- Verbale di pignoramento immobiliare n. 12265 RP trascritto a Macerata in data 09/11/2023.

Esistono le seguenti trascrizioni gravanti sugli immobili non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Fondo patrimoniale trascritto a Macerata il 14/02/2007 al n. 1839 RP. Risulta annotamento di inefficacia parziale del 23/11/2022 n. 2914 RP;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 01/02/2012 al n. 1154 RP, per accertamento simulazione atti;
- Domanda giudiziale trascritta a Macerata il 17/04/2012 al n. 3751 RP, per dichiarazione di nullità atti.

Stato di possesso al momento del sopralluogo del custode giudiziario: l'appartamento è occupato dall'esecutato a titolo di residenza.

Prezzo base: € 361.150,00 (Euro trecentosessantunomilacentocinquanta/00).

Offerta minima: € 270.862,50 (Euro duecentosettantamilaottocentosessantadue/50).

Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;

F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00.

Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale in sintesi sopra riportate, sono state reperite dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Maximiliano Mastrella in data 13 ottobre 2025 e relativa relazione integrativa sulle difformità depositata in data 4 giugno 2026. La medesima potrà essere consultata sui siti internet pubblicitari della procedura e ad essa espressamente si rinvia per ulteriori dettagli.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla loro situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale e negli allegati depositati agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e il custode, e consultabili sulla piattaforma www.astalegale.net

Gli immobili predetti potranno essere visionati previo accordo con il custode giudiziario IVG Marche, tel. 0731/60914-605180-605542, referente diretto della procedura: 3714588962, email: custodiemacerata@ivgmarche.it.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- I lotti oggetto di esecuzione vengono posti in vendita ai seguenti prezzi base d'asta:

- **Lotto n. 1: € 81.923,00 (Euro ottantunomilanovecentoventitre/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge;
 - **Lotto n. 2: € 25.300,00 (Euro venticinquemilatrecento/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge;
 - **Lotto n. 3: € 241.800,00 (Euro duecentoquarantunomilaottocento/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge;
 - **Lotto n. 4: € 630.406,00 (Euro seicentotrentamilaquattrocentosei/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge;
 - **Lotto n. 5: € 361.150,00 (Euro trecentosessantunomilacentocinquanta/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge.
- È legittimato a presentare offerte di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto qualunque 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 codice civile. 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 originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale la stessa può essere fatta anche per persone 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 (art. 583 c.p.c.);
 - Le offerte sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co.3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
 - Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto nella modalità A): in forma cartacea, oppure B) in forma telematica:

A): MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto **in bollo da € 16,00**, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, **entro le ore 12,00 del primo giorno ferialo antecedente a quello fissato per la vendita (03/11/2026)** presso lo studio commerciale sito in San Severino Marche (MC) in viale Europa n. 43/45 (tel. 0733/639828). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571 c. 4 c.p.c..
- All'interno della busta dovranno essere inseriti:
 1. La dichiarazione di offerta in bollo che dovrà riportare: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente 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.); si dovrà allegare la fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie); nell'ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge; 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. In caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita Iva e dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'Ente, la rappresentanza legale e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In caso di dichiarazione 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. 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.

2. Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
 3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inammissibilità, inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta.
 4. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in caso di indicazione di termine maggiore o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di giorni 90 dall'aggiudicazione.
 5. L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.
 6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, con i relativi allegati, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, anche sotto i profili urbanistici e catastali.
- A pena di inefficacia dell'offerta, dovranno essere allegati un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Imm. n. 171/2023 – Foglia Lucia delegato”** per un importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, oltre ad un assegno circolare non trasferibile con la medesima intestazione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese;
 - L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio commerciale sito in San Severino Marche, viale Europa n. 43/45;

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO:

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

B): MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne i soggetti non legittimati a presentare offerte d'acquisto sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. c.p.c. **entro le ore 12,00 del primo giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita (03/11/2026), una per ciascun lotto.**

L'offerta deve essere redatta mediante il *Modulo web ministeriale “Offerta Telematica”* accessibile tramite l'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 la specifica 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.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono irrevocabili. 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 dal portale stesso in modo segreto.

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

L’offerta dovrà contenere:

- Per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente 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.); si dovrà allegare la copia fotostatica di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante copie fotostatiche e dovrà essere indicato quale tra gli offerenti abbia esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento); nell’ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l’offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e relativo documento di identità; se l’offerente è un minore l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata nella busta telematica il prescritto provvedimento giudiziale di autorizzazione all’acquisto;
- Per le persone giuridiche: in caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita Iva e dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell’Ente, la rappresentanza legale e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione, e qualunque documento che dimostri la rappresentanza della società o Ente, con il relativo documento di identità;
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- Gli offerenti dovranno altresì, anche a mezzo procuratore speciale, dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l’effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dello stesso Ufficio;
- Gli offerenti devono dichiarare di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell’immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L’offerta inoltre dovrà contenere:

- a) L’indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d’asta;
 - b) La data della vendita e il numero della procedura a cui si intende partecipare;
 - c) L’indicazione circa il tempo (che in mancanza di un termine più lungo fissato da parte dell’offerente, non potrà essere superiore a 90 giorni dall’aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta;
 - d) L’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L’offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l’indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste.

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 bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione e le spese versate saranno decurtate del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura:

"Tribunale di Macerata-esec.imm. n. 171/2023 R.G."

c/o banca BCC dei Sibillini – f.-le di San Severino Marche

IBAN: IT05E0845669150000000204035

Causale: versamento cauzione e spese Lotto n....

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 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>.

La copia della contabile del pagamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, <http://immobiliare.spazioaste.it>, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, 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.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura, o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva alcuna comunicazione, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso di quanto versato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio

portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

ASSISTENZA: Per ricevere assistenza sull'offerta telematica, l'utente potrà inviare un'email 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 17.00, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà, in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara (telematica) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "sincrona mista" ed 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 telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

- **euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto n. 1;**
- **euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto n. 2;**
- **euro 2.000,00 (duemila/00) per il lotto n. 3;**
- **euro 2.000,00 (duemila/00) per il lotto n. 4;**
- **euro 2.000,00 (duemila/00) per il lotto n. 5.**

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno visibili tramite il portale stesso 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/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di 90 giorni dall'udienza di aggiudicazione provvisoria, tramite lo stesso iban sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Esec.Immob. n. 171/2023 RG-Foglia Lucia delegato", di cui uno a titolo di saldo del prezzo (al netto della cauzione già versata) e l'altro a titolo di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione. Nel caso in cui dovesse servire una integrazione aggiuntiva del fondo spese, il delegato lo comunicherà all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedervi entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione. L'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative successive all'aggiudicazione del bene, il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come sopra indicati).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- c) A parità di cauzione, sarà preferibile l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- d) A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, 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 degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

- Se fatta pervenire oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- Se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura sopra indicata.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO:

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la

- restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

CONDIZIONI DI VENDITA

Vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 2) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e per le altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed 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.
- 5) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 6) Tutte le attività prescritte dalla Legge ex art. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il luogo indicato dallo stesso; maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato anche in relazione alla modulistica per partecipare alla vendita;
- 7) 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 e a quello precedente all'aggiudicazione;
- 8) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, iva, se dovuta, imposte ipotecarie, catastali, ecc.) 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.

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 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

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. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e 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.

In caso di fondiario si informa che:

Ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs. n. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisca garanzia, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/93, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a **“Esec. Imm. n. 171/2023 – Foglia Lucia delegato”**; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato, con le stesse modalità, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Si informa inoltre che l'aggiudicatario degli immobili pignorati ha la possibilità, ove ne avesse i requisiti, di usufruire della concessione di un mutuo ipotecario, fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il MEF, nonché pubblicato sul giornalino mensile edito da Astalegale.net e sui siti internet preposti quali www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.spazioaste.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it (unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia del C.T.U.).

San Severino Marche, li 22 agosto 2026

Il Delegato alla vendita
Dott.ssa Lucia Foglia

