TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

(AVV. CATERINA FRANCIA)

Il sottoscritto Avv. Caterina Francia, con studio in Macerata, Corso Cavour n. 77 (tel. 0733 521625 – fax 0733 4445141), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 123/25 R.G.E. con ordinanza dell'11/03/2026, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **13 gennaio 2027 ore 11,15** in Macerata, Via Volturno snc (presso lo studio legale dell'Avv. Antonio Maria Golini) è fissata l'udienza di verificazione delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti al prezzo base stabilito come di seguito indicato in calce alla descrizione dei beni posti in vendita;

che entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (12/01/2027) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate, previo appuntamento telefonico, in Macerata, Via Volturno snc (presso lo studio legale dell'Avv. Antonio Maria Golini) **in forma tradizionale** mediante deposito – previo appuntamento telefonico – in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica,** all'interno del portale *www.spazioaste.it*.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (12/01/2027), previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto delegato come sopra indicato, in busta chiusa e sigillata all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

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

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

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

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre

un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (12/01/2027). L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it.** Una volta inseriti i dati e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "**Manuale utente**" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

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

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

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

All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00, Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT 76 O 06150 13400 CC0320128478, intestato "AVV. CATERINA**

FRANCIA R.G. ES. 123/2025"; causale: "*versamento cauzione e spese es. imm. 123/25 Trib. Mc – vendita del* (specificare la data della vendita)".
La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (da intendersi quale giorno ed ora di scadenza delle offerte).
Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;
Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.
Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione **è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato.** Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni;
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848-780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **13 gennaio 2027** a partire dalle ore 11,15 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Volturno Snc (studio Avv. Antonio Maria Golini);
Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Volturno Snc; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di *black out* e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito;
In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita;
In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita;
Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto

nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto;
In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.;
In caso di presentazione di un'unica offerta telematica e/o analogica di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore;
In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.
Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito nell'importo indicato in calce alla descrizione dei beni posti in vendita;
I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato;
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé;
In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista;
In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato in Macerata, Via Volturno snc (presso lo studio dell'Avv. Antonio Maria Golini) mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Caterina Francia", ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN IT 76**

O 06150 13400 CC0320128478, intestato "AVV. CATERINA FRANCIA R.G. ES. 123/2025" – causale: "*Saldo prezzo es. imm. 123/25 Trib. Mc*". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., liberi da pesi e vincoli (sequestri, ipoteche e pignoramenti);
Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;
Ai sensi dell'art. 41 del D. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato;
Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta in Macerata Via Volturno Snc (tel. 0733 288113 - fax: 0733 280622) presso lo studio dell'Avv. Antonio Maria Golini;
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.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale;
Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;
Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.
DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO
1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente

la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA
APERTURA BUSTE IL 13 GENNAIO 2027 ORE 11,15

LOTTO UNICO: INTERA E PIENA PROPRIETA' DI APPARTAMENTO SITO IN CIVITANOVA MARCHE VIA TOSCANA 18, superficie lorda 230 mq (appartamento 120 mq + terrazza 110 mq).

L'immobile oggetto di vendita è ubicato al piano terzo ed ultimo (attico) di un fabbricato a destinazione residenziale e si sviluppa sull'intero piano, risultando dotato di terrazzo perimetrale che circonda l'unità immobiliare.

Il fabbricato è composto complessivamente da quattro piani fuori terra, così distribuiti:

-piano terra destinato ad autorimesse e locali cantina;

-piani primo, secondo e terzo destinati ad uso abitativo.

L'accesso al fabbricato avviene tramite ingresso condominiale posto sul lato dell'immobile; da tale ingresso la scala condominiale consente il collegamento verticale ai piani superiori e all'appartamento in oggetto. La facciata principale prospiciente via Toscana si presenta architettonicamente lineare, ordinata e simmetrica. Al piano terra sono presenti le chiusure dei vani autorimessa, mentre ai piani primo e secondo si sviluppano balconi aggettanti. Il piano terzo è caratterizzato dalla presenza dell'appartamento attico, corredato da terrazze perimetrali che seguono il perimetro dell'unità. Per quanto riguarda le finiture esterne, una porzione della facciata risulta rivestita in gres porcellanato effetto mattoncino di colore rosso scuro, mentre la restante parte è tinteggiata in tonalità verde tenue.

Il fabbricato è stato realizzato con struttura portante in calcestruzzo armato, con epoca di costruzione riconducibile al periodo compreso tra la fine degli anni Sessanta e l'inizio degli anni Settanta.

L'unità immobiliare oggetto di vendita è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.93 m.

L'intero edificio sviluppa su 3 piani + piano terra garage/cantine per un totale di 4 piani fuori terra.

Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2022.

Stato di conservazione: Alla data del sopralluogo del C.T.U. l'unità immobiliare si presenta in buono/ottimo stato di conservazione e manutenzione. Le finiture interne risultano particolarmente curate: il parquet si presenta integro e privo di segni di usura rilevanti, le pareti appaiono pulite e in condizioni tali da far presumere una tinteggiatura recente. Non si rilevano evidenti elementi di degrado né la necessità di interventi manutentivi immediati

Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Civitanova Marche, foglio 7 particella 209 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: VIA TOSCANA n. 18, piano: 3

Situazione edilizia: (come da relazione di c.t.u. in atti, pagg. 4-5):

-Licenza Edilizia N. 22699 per lavori di Realizzazione del fabbricato, presentata il 27/04/1968 con il n. 319 di protocollo, rilasciata il 21/03/1969, agibilità del 19/12/1970

-Condono edilizio N. 3981 del 30/09/1986. Si precisa che le opere oggetto della suddetta istanza di condono non hanno interessato l'unità immobiliare oggetto di stima e che tale pratica non incide sulla legittimità edilizia dell'appartamento in esame.

-DIA N. 42264 del 19/11/2001 per lavori di Restauro e risanamento conservativo del fabbricato, lavori sulle facciate dell'edificio

-CILA N. 844 del 22/06/2022, per lavori di Opere di manutenzione straordinaria e modifiche della distribuzione interna dell'appartamento oggetto di stima

IRREGOLARITA' EDILIZIE/URBANISTICHE/CATASTALI (come da relazione di c.t.u. in atti, pag. 5):
CONFORMITA' CATASTALE, CRITICITA' BASSA: Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato di fatto dell'unità immobiliare risulta conforme allo stato legittimato assentito con CILA n. 844/2022; tuttavia la planimetria catastale non risulta aggiornata alla vigente distribuzione interna. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica DOCFA per aggiornamento della planimetria catastale a seguito di diversa distribuzione interna L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Diritti catastali per DOCFA e Onorario del tecnico professionista: €.700,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese
CLASSE ENERGETICA: non precisata
STATO DI OCCUPAZIONE: dalla relazione del C.T.U. e del Custode in atti risulta che l'immobile è occupato dal debitore; da considerarsi quindi libero.
PREZZO BASE: € 251.944,00= (euro duecentocinquantunomilanovecentoquarantaquattro/00);
OFFERTA MINIMA: 188.958,00= (euro centoottantottomilanovecentocinquantotto/00);
RILANCIO MINIMO: € 5.000,00= (euro cinquemila/00)
Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.
Si rinvia alla consultazione della relazione di consulenza tecnica d'ufficio in atti e pubblicata con il presente avviso
Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli
-ipoteca giudiziale iscritta il 12/06/2025 al n. 1195 r.p. – 9036 R.G.;
-pignoramento trascritto il 7/08/2025 al n. 9468 r.p. – 12650 R.G.;
Le sopraindicate formalità, salvo altre successive alla trascrizione del pignoramento (sequestri, ipoteche e pignoramenti), che saranno accertate definitivamente dopo l'aggiudicazione, saranno cancellate con il decreto di trasferimento.
CUSTODE: (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Istituto Vendite Giudiziarie (tel.: 0731 60914 – 0731 605180 – 371 4588962 – email: *infovisite@ivgmarche.it*)
Macerata, li 26/10/2026

Il delegato alla vendita
Avv. Caterina Francia