TRIBUNALE DI MACERATA
3° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(AVV. SARA ROSSI)

Il sottoscritto **Avv. Sara Rossi**, con studio in Macerata, Via Spalato n. 73 (tel. 0733/33933), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. **90/2020 R.G.E.** con ordinanza del 24.01.2025, 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 **14 gennaio 2027 ore 16:00** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Sara Rossi sito in Macerata, Via Spalato n. 73, procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito descritte, e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 spettanti su APPARTAMENTO a Pollenza Via Vincenzo Cardarelli 15, della superficie commerciale di 228,55 mq e su BOX DOPPIO a Pollenza Via Vincenzo Cardarelli n. 9 della superficie commerciale di 47,34 mq

1) APPARTAMENTO

Unità immobiliare ad uso abitativo inserito in un fabbricato civile plurifamiliare sviluppato su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato accessibile dal vano scale condominiale (sub 34) con ingresso al piano terra, sul lato est dello stabile, dalla corte comune (sub 21) adiacente la strada comunale. L'alloggio ha superficie commerciale pari a circa 228,55 metri quadrati ed è costituito da ingresso,disimpegno, cucina, soggiorno - sala pranzo, corridoio zona notte, tre bagni, tre camere, locali sottotetto adibiti a ripostiglio, guardaroba e lavanderia oltre ad un terrazzo di ampie dimensioni e due balconi.
L'appartamento è posto all'ultimo piano (secondo), sotto la copertura, avente altezze utili interne abitabili variabili da 1,50 a 3,35 metri in funzione dell'inclinazione delle falde del tetto e degli abbaini. Ulteriore accesso pedonale avviene per mezzo dell'ascensore condominiale (sub 34) con fermata esclusiva interna alla residenza.

Identificazione catastale:
foglio 28 particella 514 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8 vani, Totale superficie catastale 189 mq, Totale superficie catastale escluse aree scoperte 170 mq, rendita 578,43 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 15, piano: 2,

derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni del 21/11/2006 pratica n. MC0130034 in atti dal 21/11/2006 n. 5471.1/2006.
Confini (sub 31 - piano secondo): nord, est, sud e ovest - pareti libere su aree comuni scoperte (B.C.N.C. sub 21) e di proprietà esclusiva (sub 13, 29, e 30); piano secondo: spazi comuni (B.C.N..C sub 34 - vano scale); piano inferiore: sub 16, 17, 18, 19 adibiti ad abitazione; salvo altri.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali

2) BOX DOPPIO

Trattasi di autorimessa al piano primo sottostrada con ingresso carrabile autonomo ed indipendente, posto sul fronte posteriore del fabbricato, dalla corte comune (sub 21) con accesso dalla pubblica via V. Cardarelli al civico n. 9.

L'ingresso pedonale è altresì garantito attraverso l'atrio, il vano scale e l'ascensore condominiali (sub 34) dalla corte comune (sub 21) al piano terra. E' costituita da un unico ambiente della superficie utile di 88,89 mq. La superficie lorda è pari a 94,67 mq. La superficie commerciale vendibile, misurata ai sensi del D.P.R. 138/98, applicando opportuni coefficienti di differenziazione, è pari a circa 47,34 mq. L'altezza utile interna è pari a circa 2,66 metri.

Identificazione catastale:
foglio 28 particella 514 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 87 mq, Totale superficie castale 96 mq rendita 112,33 Euro, indirizzo catastale: via Vincenzo Cardarelli n. 9, piano: S1,

derivante da variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura dei dati di superficie e precedentemente da variazione nel classamento del 03/07/2007 pratica n. MC0186693 n. 5093.1/2007 e ultimazione di fabbricato urbano del 14/09/2006 pratica n. MC0093028

Confini (sub 28 - piano primo sottostrada): nord (terrapieno); est (sub 11: autorimessa); sud (sub 34: BCNC; sub 22: BCNC; sub 25: cantina); ovest (sub 21: BCNC), salvo altri.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali

Pratiche Edilizie:

Permesso di costruire **N. 212/2003** e successive varianti, per lavori di costruzione di un edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 01/09/2023 con il n. 8236 di protocollo, rilasciata il 26/11/2004 con il n. 8236 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 375 (attualmente particella 514).
Domanda di permesso di costruire successivamente oggetto di comunicazione al comune di Pollenza assunta al prot. n.10747 del 27/09/2004.
Permesso di costruire **N. 142/2006**, per lavori di Variante al Permesso di costruire n.212/2003 del 26/11/2004, presentata il 28/08/2006 con il n. 9842 di protocollo, rilasciata il 12/10/2006 con il n. 9842 di protocollo, agibilità del 10/11/2006 con il n. 12899 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 375 (attualmente particella 514).
Il permesso di costruire n. 142/2006 prot. n. 9842 (variante) risulta rilasciato, ai sensi dell'art. 3 "prescrizioni speciali", previa osservanza di tutte le norme e prescrizioni contenute nel Permesso di costruire n. 212/2003 del 26/11/2004. La richiesta di agibilità corredata dagli allegati è stata inoltrata al Comune di Pollenza, Ufficio Tecnico Comunale – Sportello Unico dell'Edilizia, in data 10 novembre 2006 protocollo n. 12899 e risultano decorsi i termini di cui all'ex art. 25 comma 4 del D.P.R. 380/2001. Risulta depositato presso il SUE del Comune di Pollenza in data 06/12/2006 prot. n. 13835, copia del certificato di collaudo statico ai sensi dell'art. 67 del DPR 380/2001, consegnato presso la Provincia di Macerata 6° Dipartimento - Settore Genio Civile in data 28/11/2006 prot. 79572, pratica n. 41/1007.

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera della Giunta Provinciale n. 366, prot. 4204/URB, del 13/11/2001, pubblicata sul B.U.R. n.7 del 10/01/2000, approvato originariamente, in adeguamento al Piano Paesistico Ambientale Regionale delle Marche e successive varianti, l'immobile ricade in zona residenziale di espansione "C" - sottozona C2. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 16 NTA del P.R.G. Il titolo è riferito solamente al bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al catasto terreni al foglio 28 particella 514.
Si rimanda a quanto riportato al punto 7.2 della perizia tecnica allegata pagina 8.

Conformità:
Ai sensi dell'art. 46 comma 5 del D.P.R. n. 380/2001, l'aggiudicatario, trovandosi nelle condizioni previste per il rilascio di permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria e

“fiscalizzazione” ai sensi dell’art. 34 c. 2 del DPR 380/2001, entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria, qualora le difformità edilizie, urbanistiche e catastali non vengano regolarizzate.

Conformità Edilizia:

-Sono state rilevate le seguenti **difformità**: costruzione di loggia aperta sul terrazzo dell'alloggio con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 art. 65 - L.R. n. 1 del 04/01/2018 art. 7).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile, nelle ipotesi di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria al SUE del comune di Pollenza se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Alla data di sottoscrizione della perizia di CTU l'intervento edilizio è conforme all'art. 13 "Indici e parametri edilizi e urbanistici" del Regolamento Edilizio di Pollenza anche in relazione all'art. 1 della L.R. 26 aprile 2023 n. 5. Inoltre si dovrà procedere alla trasmissione della documentazione relativa a violazioni della parte II del DPR 380/2001, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 1/2018 e dell'Allegato A, art. 15 della DGR 975/2021, al competente ufficio della Regione Marche - Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016 ai fini della c.d. "sanatoria strutturale" ed a quant'altro previsto dalla normativa di settore ivi compreso il Certificato di Collaudo Statico (art. 12 c. 3 L.R. 04/01/2018 n. 1), salvo altro.
Qualora la struttura in acciaio non risulti conforme, si dovranno eseguire opere di adeguamento strutturale con costi a carico dell'aggiudicatario o in alternativa procedere alla rimozione spontanea delle opere abusive e ripristino stato dei luoghi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
sanzione art. 37 c. 1 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €.1.200,00
oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi art. 36-bis c. 1 e 37 del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.1.600,00
ricevuta di versamento contributo istruttorio di cui all’art. 14 L.R. 1/18, bolli e prove sui materiali: €.1.000,00
oneri tecnici per redazione pratica strutturale in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e della L.R. 1/2018 (INARCASSA 4% e Iva 22% compresi): €.2.300,00.
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).
Trattasi di opera eseguita in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 del D.P.R. 380/2001 e della Denuncia dei lavori di realizzazione di struttura metallica in zona sismica ai sensi dell'art. 65 del DPR 380/2001 e dell'art. 7 della L.R. 1/2018 al competente ufficio della Regione Marche Settore Rischio Sismico e SA Sisma 2016.

-Sono state altresì rilevate le seguenti **difformità**: a) minore spessore delle pareti esterne verso la corte comune (sub 21) con conseguente lieve aumento della superficie utile interna; b) maggiori dimensioni della porta di accesso carrabile all'autorimessa (larghezza e altezza); c) lieve traslazione della porta pedonale di accesso al vano scale comune (sub 34), salvo altro. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 art. 22 c. 1 lett. a) e art. 36 c. 1 e 37 c. 1).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione da parte del responsabile dell'abuso o del proprietario dell'immobile, nelle ipotesi di cui all'art. 37 del DPR 380/2001, della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria al SUE del comune di Pollenza se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Alla data di sottoscrizione della perizia di CTU l'intervento edilizio è conforme al Regolamento Edilizio del comune di Pollenza, anche in relazione all'art. 1 della L.R. 26 aprile 2023 n. 5, e alla normativa tecnica di settore.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
sanzione art. 37 c. 1 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €.1.200,00
oneri tecnici per redazione pratica edilizia relativa a Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria ai sensi art. 36-bis c. 1 e 37 del D.P.R. 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22%compresi): €.1.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).
Trattasi di opere eseguite in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività per intervento edilizio di cui all'art. 22 c. 1 lett. a) del D.P.R. 380/2001.

Conformità Catastale:
-Sono state rilevate le seguenti **difformità**: a) ampliamento delle superfici utili interne entro la sagoma esterna dell'unità immobiliare; b) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture per accesso a locali sottotetto (utilizzati come ripostiglio, lavanderia e guardaroba); c) maggiori altezze utili interne di porzioni dell'alloggio rispetto a quelle autorizzate ed accatastate; d) realizzazione di portafinestra in luogo di finestra nel "bagno 1" adiacente la cucina; e) costruzione di loggia aperta sul terrazzo con struttura portante in elevazione in acciaio e copertura con pannelli sandwich coibentati. (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso abitazione (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.800,00
tributi e diritti per variazione catastale riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (compresi costi servizi telematici e visura aggiornata): € 70,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).
Le difformità sopra relazionate sono state desunte dal confronto tra la planimetria catastale in atti e il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo del perito.

- Sono state rilevate le seguenti **difformità**: a) minore spessore delle pareti esterne verso la corte comune (sub 21) con conseguente lieve aumento della superficie utile interna rispetto alla consistenza catastale (reperibile in visura); b) maggiori dimensioni della porta di accesso carrabile all'autorimessa; c) lieve traslazione della porta pedonale di accesso al vano scale comune (sub 34), salvo altro. (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis – Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione e presentazione di variazione catastale con procedura Docfa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
oneri tecnici per redazione variazione catastale con procedura Docfa riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria ad uso autorimessa (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.300,00
tributi e diritti per variazione catastale riferita ad una unità immobiliare a destinazione ordinaria (compresi costi servizi telematici e visura aggiornata): €.70,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).
Le difformità di cui sopra sono state desunte dal confronto tra la planimetria catastale in atti ed il rilievo planimetrico e fotografico dello stato dei luoghi alla data del sopralluogo del perito.

Conformità Urbanistica:

-Sono state rilevate le seguenti difformità: a) ampliamento delle superfici utili interne entro la sagoma esterna dell'unità immobiliare con conseguente aumento di volume urbanistico; b) maggiori altezze utili interne di porzioni dell'alloggio rispetto a quelle autorizzate con conseguente aumento di volume

urbanistico e incremento dell'altezza esterna del fabbricato (in particolare ai colmi); c) modifiche ai prospetti in relazione a variazione della conformazione del solaio di copertura rispetto a quello autorizzato, ivi compresi gli abbaini; d) realizzazione di portafinestra in luogo di finestra nel "bagno 1' adiacente la cucina; e) diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di aperture per accesso a locali sottotetto (utilizzati come ripostiglio, lavanderia e guardaroba), salvo altro. Il volume urbanistico realizzato in eccesso, oltre quello legittimamente autorizzato, relativo al solo alloggio al piano secondo, da calcoli eseguiti ai sensi del vigente art. 13 del R.E.C. del comune di Pollenza, è pari a circa 120 metri cubi. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - Piano Regolatore Generale (Art. 16) - "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione" di cui alla convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996 - R.E.C. Comune di Pollenza)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: a) domanda di fiscalizzazione di illecito edilizio da inoltrare al SUE del comune di Pollenza con applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC n. 212/2003 del 26/11/2004 prot. n. 8236 e successiva variante PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra (in quanto risulta esaurita la volumetria massima edificabile del lotto); b) richiesta di permesso di costruire in sanatoria per accertamento conformità ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 se l'intervento risulta conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, per le sole opere non incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra non sanabili oggetto della c.d. "fiscalizzazione".
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
sanzione art. 34 c. 2 e 36 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €.136.000,00
oneri tecnici per redazione pratica edilizia ai sensi art. 34 e 36-bis DPR 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.2.600,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3).
Ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis) del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 può ora essere dimostrato dal pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001). Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001. La richiesta di permesso in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001 e la domanda di "fiscalizzazione" con pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 c. 2 del D.P.R. 380/2001 potranno essere richieste dall'aggiudicatario all'asta. Quanto sopra (procedura, diritti e oneri) è stato verificato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Pollenza. Si evidenzia che gli importi relativi alle sanzioni (art. 34 c. 2 del DPR 380/2001) sono determinati e validi alla data di sottoscrizione della perizia di CTU e possono subire variazioni in relazione al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 da rivalutare in base agli indici ISTAT e alla vetusta dell'immobile.

-Sono state rilevate le seguenti **difformità**: mancata realizzazione, in sede di costruzione dell'edificio,
dei terrapieni adiacenti ai due accessi carrabili al piano primo sottostrada su area attualmente condominiale censita con il sub 21 (rilevabili nelle tavole grafiche progettuali 1/A e 2/A allegate al PdC n. 142/2006 prot. n. 9842 del 12/10/2006) con conseguente incremento del volume urbanistico oltre quello massimo edificabile di mc 2302,00 ammissibile per il lotto "R3" del "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione". (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - Piano Regolatore Generale (Art. 16) - "Piano Particolareggiato del capoluogo - lottizzazione" di cui alla convenzione urbanistica rep. 41700 del 16/02/1996 - R.E.C. Comune di Pollenza).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: domanda di fiscalizzazione di illecito edilizio da inoltrare al SUE del comune di Pollenza con applicazione della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001 per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal PdC n. 212/2003 del 26/11/2004 prot. n. 8236 e successiva variante PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 incidenti sull'aumento di volume urbanistico fuori terra (in quanto risulta esaurita la volumetria massima edificabile del lotto). Il volume urbanistico in eccesso, oltre quello legittimamente autorizzato, relativa alla sola autorimessa al piano primo

sottostrada, da calcoli eseguiti ai sensi del vigente art. 13 del R.E.C. del comune di Pollenza, è pari a circa 75 metri cubi.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
sanzione art. 34 c. 2 D.P.R. 380/2001, diritti comunali e bolli: €.46.250,00
oneri tecnici per redazione pratica edilizia ai sensi art. 34 DPR 380/2001 (C.I.P.A.G. 5% e Iva 22% compresi): €.1.300,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni (data indicativa).
Questa situazione è riferita solamente a bene ubicato nel comune di Pollenza (MC) e censito al foglio 28 particella 514 sub 28 (cat. C/6).
Ai sensi dell'art. 9-bis c. 1-bis) del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'unità immobiliare, secondo le modifiche introdotte dalla Legge 105/2024 di conversione del D.L. 69/2024 può ora essere dimostrato dal pagamento delle sanzioni previste per gli interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire (articolo 34 del Testo Unico Edilizia DPR 380/2001). Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al triplo del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, ai sensi dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. 380/2001. Qualora, sentito il Condominio e deliberato favorevolmente dall'Assemblea, si proceda al ripristino dello stato dei luoghi conformemente al PdC n. 142/2006 del 12/10/2006 prot. n. 9842 (variante) rilasciato dal comune di Pollenza, non risulterà necessaria la domanda di fiscalizzazione dell'illecito edilizio.
Ripristino stato dei luoghi a carico dell'acquirente in quanto viene comunque detratto al valore commerciale degli immobili esecutati l'importo della fiscalizzazione ai sensi dell'art. 34 c. 2 del DPR 380/2001.
La domanda di "fiscalizzazione" e il pagamento della sanzione pecuniaria ai sensi dell'art.34 c. 2 D.P.R. 380/2001 potranno essere effettuate dall'aggiudicatario all'asta. Quanto sopra (procedura, diritti e oneri) è stato verificato e valutato presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del comune di Pollenza. Si evidenzia che gli importi relativi alle sanzioni (art. 34 c. 2 del DPR 380/2001) sono determinati e validi alla data di sottoscrizione della perizia di CTU e possono subire variazioni in relazione al costo di produzione stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392 da rivalutare in base agli indici ISTAT e alla vetusta dell'immobile.

Corrispondenza dati catastali / atto

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Conformità tecnica impiantistica

L'immobile risulta **conforme**.
Questa situazione è riferita solamente a beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6).

Stato di possesso:
L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:
-ipoteca volontaria annotata, iscritta il 07/08/2007 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 13953 / R.P. 3526, ANNOTAZIONE a Iscrizione presentata il 20/01/2010 presso Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata Registro Particolare n. 232 Registro Generale n. 1025; Tipo di atto: Surrogazione ai sensi dell'art. 8, comma 2, del D.L. 7/2007;

-ipoteca volontaria attiva iscritta il 11/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 427 / R.P. 63;

-ipoteca volontaria attiva, iscritta il 11/01/2010 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 428 / R.P. 64;

-pignoramento, trascritto il 16/07/2020 a Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. R.G. 7404 / R.P. 5452.

(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

Sui beni ubicati nel comune di Pollenza (MC) e censiti al foglio 28 particella 514 sub 31 (cat. A/3) e sub 28 (cat. C/6), è stato costituito fondo patrimoniale, trascritto il 15/02/2011 presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Macerata - Servizio di Pubblicità ai nn. R.G. 2350 /R.P. 1418.

PREZZO BASE D'ASTA: € 80.437,50 (euro ottantamilaquattrocentotrentasette/50)
Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 60.328,13 (euro sessantamilatrecentoventotto/13) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

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.
Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Roberto Saporosi dell'08.11.2024, in atti e pubblicata unitamente al presente avviso, che si richiama espressamente, alla cui consultazione si invita. Si precisa che la caldaia attualmente installata nell'immobile è stata sostituita rispetto a quella descritta nella perizia di stima.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto 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 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o 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 conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
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,
-se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base,
-se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto:
A) in forma cartacea
B) in forma telematica,
in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisito cartacee, in bollo, reperibili anche sui siti internet https://tribunale-macerata.giustizia.it, sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita** (13.01.2027) presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Sara Rossi con studio in Macerata, Via Spalato, 73 (0733/33933).
All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il delegato ad apporre 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 dovranno contenere:
- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cp.c.). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e

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.
In caso di partecipazione di cittadino di 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.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
-l'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime varranno effettuate presso la cancelleria;
- in caso di offerta formulata da più soggetti, la domanda dovrà essere completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti gli offerenti, con l'indicazione delle relative quote di partecipazione;
- 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, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- 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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).
- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 90/2020", 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 (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane Spa).
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.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita** (13.01.2027), una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.
L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite "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, recapito telefonico

dell'offerente, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.
Se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi del D.M. 32/2015.
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.
In caso di partecipazione di cittadino di 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.
Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
-l'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime varranno effettuate presso la cancelleria;
-i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e 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;
-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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).
-l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.
-l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile (da allegare alla domanda telematica).
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.
Dovrà essere versata anche l'imposta di bollo digitale dovuta 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. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto unitamente alla ricevuta del versamento del bollo digitale.**
Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT35E0876513400000000408171 intestato "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 90/2020"; causale: "*versamento cauzione e spese es. imm. 90/2020 Trib. Mc – lotto n. (specificare il numero del lotto) - vendita del (specificare la data della vendita)*"**.
La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.
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.
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 Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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. 02 800 300 21 dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **14 gennaio 2027 a partire dalle ore 16:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73.
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 Spalato, 73; 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 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 comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta e chiedere il rimborso della cauzione versata.
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 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 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, che si svolgerà con modalità sincrona mista, 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 in **€ 1.700,00= (millesettecento/00) per il lotto unico.**

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Sara Rossi mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 90/2020",** ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT35E0876513400000000408171**, **intestato "PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RG 90/2020"; causale: "*Saldo prezzo es. imm. 90/2020 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 dell'Il.mo 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 a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

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 sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

L'aggiudicatario di 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'anno di aggiudicazione.
I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato.
Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative al trasferimento del bene.
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. Lgs.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.
Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73 (tel. 0733/33933).
Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it), nei siti internet https://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.

Gli immobili possono essere visionati previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIALE nominato Avv. Sara Rossi (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): (telefono: 0733/33933, indirizzo e-mail: *avv.sararossi@gmail.com*).
Macerata, 3 novembre 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Sara Rossi

