

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA
(AVV. STEFANIA CORVARO)

La sottoscritta Avv. Stefania Corvaro, con studio in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, (tel. 338/3017026), PEC: avvstefaniacorvaro@puntopec.it,

VISTA

L'ordinanza di delega emessa il 09/04/2026 dal Giudice del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare n. 73/2025 R.G.E., con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che è fissata per il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 16:00**, l'udienza di verifica delle offerte di acquisto su beni pignorati e sotto elencati presso il proprio Studio professionale sito in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, piano primo. In tale sede si procederà al **secondo esperimento di vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., nel rispetto dell'ordinanza e della normativa regolamentare di cui all'art.161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al DM del 26 febbraio 2015, n. 32. In particolare si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relativamente alle offerte per l'acquisto senza incanto dei beni immobili di seguito descritti.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNO

Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 VILLA SINGOLA sita in Morrovalle (MC), Via San Gabriele n. 7/B, della superficie commerciale di 436,98 mq.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 29, Particella 135, Subalterno 9, Categoria A/7, Classe 2, Consistenza 17 vani, rendita 2.326,64, indirizzo catastale Via San Gabriele n. 7/B, piano T-1

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARA' ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ipoteca giudiziale iscritta il 09/11/2015 al reg. gen. 12.340 e reg. part. 1.839.

Pignoramento immobiliare del 13/05/2025, trascritto il 27/05/2025 al reg. gen. 8082 e reg. part. 6047.

PRATICHE EDILIZIE

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione edilizia n.175/1982

Oggetto: RINNOVO CONCESSIONE EDILIZIA N. 129/81 PER COSTRUZIONE DI ACCESSORIO COLONICO E RECINZIONE DELLA CASA COLONICA

prot. 3799 del 28.07.1982

Rilasciata in data 04.11.1982

Concessione Edilizia in Sanatoria n.168C/1995

Oggetto: CONDONO EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE-domanda di concessione edilizia in sanatoria ai sensi della legge del 23.12.1994 n 724 art 39 - Richiesta concessione edilizia in sanatoria per opere realizzate in C. da Campomaggio ultimate entro il 31.12.1993

Concessione per opere di: mutamento di destinazione piano terra da accessorio ad abitazione civile, realizzazione piano primo ad uso abitazione, modifiche esterne edificio ad uso abitazione.

Prot. n. 2592 del 01.03.1995

Rilasciata in data 03.06.1998

NOTA: Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Morrovalle e presso la Regione Marche- ex Genio Civile non risulta essere stato depositato il progetto strutturale delle opere né il certificato di idoneità statica ex artt. 35 l. 47/1985 e 39 l. 724/1994. La Concessione Edilizia in Sanatoria n.168C/1995 è stata rilasciata dal Comune di Morrovalle sulla base di una dichiarazione di idoneità statica non reperibile dall'esperto stimatore, pertanto, qualora non sia possibile reperire la documentazione comprovante il titolo, tale certificato dovrà essere prodotto.

DIA n.239/2005

Oggetto: modifiche interne edificio di civile abitazione.

Prot. 13177 del 08.09.2005

Nota: non risulta in atti la fine lavori per gli interventi di cui sopra.

SITUAZIONE URBANISTICA

L' area identificata in Catasto al Foglio 23, particella 4, sub. 5, ove si trova l'immobile in oggetto, ricade ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG Piano Regolatore Generale – in adeguamento al P.T.C- Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 19 del 03/06/2015, in **“ZONE AGRICOLE NORMALI-EN”** definite dall' Art 27 delle NTA.

Sono le Zone Omogenee E di cui all'art. 2 del D.M. n. 1444 del 02/04/1968. Le zone agricole di cui agli articoli successivi sono regolate dalla Legge Regionale n. 13/90 salvo eventuali norme più restrittive.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Si rilevano opere interne realizzate in difformità rispetto all'ultima pratica edilizia in atti - DIA n. 239/2005.

Piano terra: le misure di alcuni locali non sono rispondenti con quanto in atti (ripostiglio, bagno e CT), è stato realizzato un nuovo vano in adiacenza al disimpegno a destra dell'ingresso, non è stata realizzata la cucina all'interno del grande salone. Una delle finestre del piano terra, visibile esternamente, risulta non visionabile dall'interno in quanto coperta da una superficie specchiata.

Piano primo: è stata realizzata un'ampia veranda con infissi in alluminio, tale manufatto non risulta essere rappresentato in atti.

Dall'accesso agli atti l'immobile è risultato sprovvisto di certificato di abitabilità/agibilità e l'ultima pratica in atti, DIA 239/2005, risulta sprovvista di dichiarazione di Fine Lavori.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Al fine di regolarizzare l'immobile è necessario presentare una pratica edilizia in sanatoria- SCIA con opere, e redigere una pratica SCA-Segnalazione certificato di agibilità.

Costi di regolarizzazione: (importo escluso di sanzioni e diritti di segreteria)

- Rilievo, restituzione grafica, interlocuzione con P.A., consegna pratica edilizia in sanatoria-SCIA con opere di ripristino € 3.000,00;
- Opere di demolizione della veranda e smaltimento dei materiali di risulta € 2.500,00;
- Redazione pratica SCA € 1.500,00;
- Oneri per redazione dichiarazioni di rispondenza impianti € 2.000,00
- Opere di adeguamento impianti: non quantificabili in questa fase.

NOTA: La richiesta di agibilità comporta la necessità di allegare alla domanda le certificazioni degli impianti, il cui costo stimato per la loro emissione è ipotizzabile in circa € 2.000,00. Tale importo deve tuttavia considerarsi indicativo, poiché una valutazione più precisa richiede la verifica puntuale degli impianti installati da parte di professionisti abilitati. Eventuali difformità riscontrate in sede di controllo potrebbero rendere necessarie opere di adeguamento, i cui costi non sono allo stato attuale prevedibili.

CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

La regolarizzazione prevede l'aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia per riallineare le planimetrie catastali allo stato attuale dell'immobile.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale con procedura DOCFA: € 500,00 (importo escluso dei diritti di presentazione)

PREZZO BASE D'ASTA

L'immobile sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di € 287.775,00, oltre iva e/o imposta di registro

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 215.831,25)

Cauzione pari al 20% del prezzo offerto e spese di procedura pari 10% del prezzo offerto (per un totale, così, del 30% del prezzo offerto)

LOTTO DUE

Diritti di PIENA PROPRIETÀ' per la quota di 1/1 APPARTAMENTO E GARAGE sita in San Ginesio (MC), Contrada Passo San Ginesio snc, della superficie commerciale di 139,50 mq.

Gli immobili sono distinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 22, Particella 275, Subalterno 11, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 7 vani, rendita 451,90, indirizzo catastale Contrada Passo San Ginesio, piano S1-1;
- Foglio 22, Particella 275, Subalterno 15, Categoria C/6, Classe 5, Consistenza 35 mq, rendita 65,07, indirizzo catastale Contrada Passo San Ginesio, piano S1.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARA' ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Ipoteca giudiziale iscritta il 09/11/2015 al reg. gen. 12.340 e reg. part. 1.839.

Pignoramento immobiliare del 13/05/2025, trascritto il 27/05/2025 al reg. gen. 8082 e reg. part. 6047.

PRATICHE EDILIZIE

Concessione Edilizia n. 14-1986

Oggetto: costruzione fabbricato plurifamiliare a destinazione residenziale, località Passo San Ginesio

Concessione edilizia rilasciata in data 25.02.1986 prot. 001314

Regione Marche: denuncia lavori- prat 47/100- richiesta del 27.06.1986 prot 7000

Autorizzazione inizio lavori del 24.07.1986

Collaudo statico del 27.06.1986 prot. 6969 del 29.06.1986

Variante prot 8935 del 19.12.1989

Abitabilità: richiesta del 04.12.2025

Autorizzazione di abitabilità prot. 14075 del 13.12.2001

Nota: l'abitabilità riguarda solo il sub 15 (garage), il sub 11 (appartamento) è sprovvisto di abitabilità.

SITUAZIONE URBANISTICA

I beni oggetto di esecuzione identificati in Catasto al F 22 part 275 sub 11 e 15, ricadono, ai sensi del vigente PRG variante generale al piano regolatore vigente in adeguamento al PPAR e PTC in **Zone B- Zone miste a prevalente destinazione Residenziale – Sottozona 17B3- Zone di completamento** (art 12-70-70bis-70 ter).

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: la planimetria catastale del sub 11 riporta un'altezza interna di 3,20 (conformemente a quanto rappresentato nella pratica di concessione edilizia, ma in difformità rispetto allo stato dei luoghi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rettifica della planimetria catastale con procedura Docfa.

L'immobile risulta **non conforme ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Variazione catastale: € 500,00 (importo escluso dei diritti di presentazione)

Questa situazione è riferita solamente a sub 11

CONFORMITÀ URBANISTICA

Si rilevano delle difformità rispetto all'ultima variante prot. 8935 del 19.12.1989. Le altezze tra calpestio e intradosso del solaio risultano diverse da quanto rappresentato in atti. Gli elaborati grafici sono contraddittori in quanto la somma delle altezze interpiano indicate nella sezione di progetto (2,40 mt+3,20 mt+ 3,20 mt) non corrisponde con l'altezza totale dell'edificio (8,70 mt) rappresentata nella stessa tavola. Le planimetrie catastali, sono coerenti con l'errore di cui sopra (viene rappresentata un'altezza di 3,20 mt). Trattasi probabilmente di errore di rappresentazione.

Nell'ottica di ottenere lo stato legittimo, se non si riuscisse a dimostrare in maniera inequivocabile l'errore di rappresentazione, si dovrà procedere con SCIA in sanatoria andando a dimostrare che la difformità è una variazione non essenziale in virtù dell'art. 8 comma 3 della LR 17/2015.

La sanatoria andrebbe predisposta a livello condominiale, in quanto riguarda tutte le UI dell'edificio.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Pratica edilizia in sanatoria SCIA:

- Spese tecniche: € 2.000,00 (importo escluso dei diritti di segreteria)
- Oblazione: € 1.032,00

Abitabilità:

- Redazione pratica SCA € 1.500,00
- Oneri per redazione dichiarazioni di rispondenza impianti € 2.000,00
- Opere di adeguamento impianti: non quantificabili in questa fase.

NOTA: La richiesta di abitabilità comporta la necessità di allegare alla domanda le certificazioni degli impianti, il cui costo stimato per la loro emissione è ipotizzabile in circa €2.000,00. Tale importo deve tuttavia considerarsi indicativo, poiché una valutazione più precisa richiede la verifica puntuale degli impianti installati da parte di professionisti abilitati. Eventuali difformità riscontrate in sede di controllo potrebbero rendere necessarie opere di adeguamento, i cui costi non sono allo stato attuale prevedibili.

Questa situazione è riferita solamente a sub 11.

PREZZO BASE D'ASTA

L'immobile sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di € 70.275,00, oltre iva e/o imposta di registro

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 52.706,25)

Cauzione pari al 20% del prezzo offerto e spese di procedura pari 10% del prezzo offerto (per un totale, così, del 30% del prezzo offerto)

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni etc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale redatta dall'Arch. Alessia Del Bianco del 27.02.2026 che si richiama espressamente ed è depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astalegale.net.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, ad eccezione del debitore, dell'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1417 c.c.. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura 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 conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta, ai sensi dell'art. 583 c.p.c..
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma III, 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 da cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati possono presentare offerte irrevocabili di acquisto scegliendo tra le diverse modalità:
A) in forma cartacea o B) telematica

A) MODALITA' E TERMINE DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CARTACEE

1. Per partecipare alla vendita è necessario presentare l'offerta di acquisto, **entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato dal delegato per la vendita**, e cioè del giorno 15 dicembre 2026. Qualora l'offerta sia in forma tradizionale, deve essere presentata in busta chiusa e sigillata al

professionista delegato Avv. Stefania Corvaro, **presso lo Studio sito in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, piano primo** (cell. 338/3017026).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato 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 materialmente indicati da chi consegna la busta.

Tutte le attività di cui agli art. 569 cpc e seguenti, saranno effettuate dal delegato presso il suo Studio ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il professionista.

2. L'offerta di acquisto cartacea, in bollo, è **irrevocabile** salvo il caso di cui all'art. 571 c. III c.p.c., dovrà contenere:

- ✓ **Se persona fisica:** cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/ residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegato un documento di identità e tesserino fiscale), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, fotocopia di un documento di identità valido ed eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
- ✓ In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno.
- ✓ **Se persona giuridica:** I dati identificativi della società, P. IVA/ cod. fisc., nonché cognome e nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, va allegata una recente visura camerale (non più di 10 giorni) da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di un valido documento di identità del rappresentante legale.
- ✓ L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria.
- ✓ L'offerente, dovrà indicare il numero della procedura esecutiva, del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di aver compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- ✓ L'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- ✓ Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione del termine maggiore, o in caso di mancata indicazione, esso sarà comunque di 90 giorni dall'aggiudicazione;
- ✓ L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti;
- ✓ L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima, la certificazione notarile e di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

3. Alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un assegno circolare non trasferibile intestato a "*PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 73-2025 TR.*", di importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**; nonché **un assegno circolare non trasferibile**, sempre intestato a "*PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 73-2025 TR.*" con **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. Sono esclusi vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a..

4. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si

svolge la vendita all'asta.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1. 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 ed 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 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.
2. 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.
3. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI**.
4. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzata per effettuare l'invio dell'offerta.
5. L'offerta di acquisto dovrà contenere:
 - ✓ **Se persona fisica:** cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/ residenza, stato civile (in caso di comunione legale dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegato un documento di identità e tesserino fiscale), recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile, fotocopia di un documento di identità valido ed eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata l'autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - ✓ In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno.
 - ✓ **Se persona giuridica:** I dati identificativi della società, P. IVA/ cod. fisc., nonché cognome e nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, va allegata una recente visura camerale (non più di 10 giorni) da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di un valido documento di identità del rappresentante legale.
 - ✓ L'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. Att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria.
 - ✓ L'offerente, dovrà indicare il numero della procedura esecutiva, del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché l'espressa dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di aver compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
 - ✓ L'indicazione del prezzo offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - ✓ Il termine del versamento del saldo prezzo, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione del termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà comunque di 90 giorni dall'aggiudicazione;

- ✓ L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti;
- ✓ L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima, la certificazione notarile e di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

6. Il versamento della cauzione e dell'importo a titolo di spese della procedura immobiliare dovranno essere corrisposte mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a "**PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G.E. N. 73-2025 TR.**" con le seguenti coordinate **IBAN:** IT29G0623068870000030550039. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto **il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.** Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito del bonifico sul conto corrente indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "*versamento cauzione e spese*".

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

5. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, sarà definitivamente acquisita e conservata dal portale stesso in modo segreto.

Assistenza telematica

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

GARA TELEMATICA (SINCRONA MISTA) ED AGGIUDICAZIONE

1. Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato, Avv. Stefania Corvaro, il giorno **16 dicembre 2026 alle ore 16:00**, presso lo Studio professionale sito in Civitanova Marche (MC), Via F.lli Rosselli n. 3, piano primo; mentre, gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modalità telematica, partecipano alle operazioni di vendita collegandosi al sito www.spazioaste.it.

2. 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 telematiche.

3. 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 dall'ordinanza di vendita.

3. In caso di presentazione di **un'unica offerta** di valore pari o superiore rispetto al prezzo base, essa verrà accolta (art. 572 c. II, c.p.c.), mentre qualora il prezzo offerto sia inferiore a tale valore in misura non superiore a 1/4, 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. (art. 572, c. III, c.p.c.).

4. In caso di presentazione di **più offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara fra gli offerenti sulla base dell'offerta più alta, con la modalità "**sincrona mista**" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli

utenti connessi. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; non saranno accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

- € 3.000,00 (tremila/00) per il lotto n. 1;
- € 1.000,00 (mille/00) per il lotto n. 2.

Tra un'offerta ed un'altra potrà trascorrere un 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 parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale, saranno resi visibili tramite portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida.

L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria, mediante bonifico bancario alle coordinate IBAN sopra individuate.

Contestualmente al saldo del prezzo, **l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese di trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione.** con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo del 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. La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari sarà effettuata con la restituzione degli assegni cartacei per gli offerenti che hanno concorso con la modalità cartacea mentre, per gli offerenti per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate IBAN che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale non produce interessi.

* * *

L'aggiudicatario dell'immobile può ottenere la concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

* * *

Nel caso il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- I) L'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- II) Il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

* * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata, 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, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura. Per maggiori informazioni si invita a prendere visione della perizia estimativa redatta dall'Arch. Alessia Del Bianco.
2. Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
3. Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione di preventivo si spesa con costi a carico dell'aggiudicatario.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
5. 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 delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
6. In caso di difformità costruttiva, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
7. Ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo Studio del sottoscritto delegato in Civitanova Marche (MC), Via Fratelli Rosselli n. 3, ivi compresa la deliberazione sulle offerte di acquisto.
8. Ai sensi dell'art. 63 disp. Att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente all'aggiudicazione.

* * *

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs n. 385/93, qualora tra i creditori compaia un istituto di credito fondiario, ove ne sussistano i presupposti, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento fondiario dal quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché, 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 al sottoscritto. L'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 c. 4 D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguo della procedura e la graduazione dei creditori, una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, spese ed accessori, dandone, anche in questo caso, comunicazione e prova al sottoscritto, e comunque versando il rimanente 15% al sottoscritto delegato; parimenti, l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al sottoscritto delegato l'eventuale eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

* * *

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della 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 saldo prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato né da tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dell'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali - il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio - sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovranno condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

PUBBLICITA'

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c. I e II c.p.c.:

1. Sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia- almeno 45 giorni prima dell'asta;
2. Sul sito internet www.astalegale.net;
3. Sul sito del Tribunale di Macerata, unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica redatta dal CTU.

Gli immobili di cui al lotto 1 ed al lotto 2 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario, nominato in sostituzione del debitore, Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Macerata – Via Cassolo n. 35, Monsano (AN), tel. 0731/60914 - 605180 – 605542
Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it
Portale aste: www.astemarche.it

Civitanova Marche, lì 25/09/2026

Il professionista delegato
Avv. Stefania Corvaro