Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosselli n. 3
62012 Civitanova Marche (MC)
avvstefaniacorvaro@puntopec.it

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 18/06/2026 dal Giudice del Tribunale di Macerata, Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare n. 197/2024 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 **27 gennaio 2027alle ore 16:00**, l'udienza di verificazione 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 **primo 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 UNICO

Diritti di piena proprietà su **APPARTAMENTO** e **BOX SINGOLO** siti in Urbisaglia (MC), Via Sacrario n. 5, della superficie commerciale di 107,65 mq e 16 mq, contraddistinti al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 17, Particella 215, Subalterno 12, Categoria A/2, Classe 1, Consistenza 6,5 vani, rendita 503,55, indirizzo catastale: Via Sacrario n. 5, piano T - 3.
- Foglio 17, Particella 215, Subalterno 3, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 15 mq, rendita 20,92, indirizzo catastale: Via Sacrario n. 5, piano T.

L'unità immobiliare di civile **abitazione** si sviluppa al piano terzo, con annessa **cantina** al piano seminterrato, ha una superficie commerciale di 111,39 mq (appartamento e cantina).
L'appartamento, con altezza interna di circa 2,90 m, è composto da un ingresso-corridoio, da una cucina, tre camere, di cui, una molto grande, ottenuta dalla fusione di due camere mediante la demolizione del tramezzo che le divideva in origine, da un ripostiglio e da un bagno.
Le porte interne sono in legno, gli infissi sono in legno e dotati di doppia finestra in alluminio e tapparella. Nel bagno sono presenti le ordinarie apparecchiature igienico sanitarie quali lavandino, bidet, w.c. e doccia. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori con generatore di calore a metano e dispone inoltre di un condizionatore nella camera grande. L'abitazione è inoltre

Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosselli n. 3
62012 Civitanova Marche (MC)
avvstefaniacorvaro@puntopec.it

dotata degli impianti elettrico ed idrico entrambi sottotraccia. L'appartamento dispone inoltre di una cantina sita al piano seminterrato, raggiungibile mediante il vano scale condominiale, con altezza interna di circa 2.00 m e dotata di finestra e di un lavatoio con acqua calda vista la presenza di uno scaldabagno elettrico.
L'unità immobiliare destinata a **garage** si sviluppa al piano seminterrato di un fabbricato di civile abitazione ed ha una superficie commerciale di circa 16 mq. E' costituita da un unico vano con altezza interna di circa 2,55 m, ed accesso carrabile dalla corte antistante.
Allo stato attuale le finiture del box si possono definire di tipo grezzo e lo stesso versa in un normale stato di conservazione e manutenzione. Le porta carrabile di accesso è in legno del tipo a battente con due ante. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico, le pareti sono tinteggiate ed il pavimento in cemento.
L'intero edificio si sviluppa su 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 seminterrato piano interrato. Immobile costruito nel 1963.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

PRATICHE EDILIZIE

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 2/1962**, per lavori di costruzione di un fabbricato uso civile abitazione, presentata il 12/04/1962, rilasciata il 16/05/1962, con il n. 2/1962 di protocollo, agibilità del 02/07/1963 con il n. 2/1962 di protocollo;
- Cila prot n. 301 del 13/01/2016 **N. 301/2016**, per lavori di manutenzione straordinaria delle facciate e della copertura - interventi di pronta urgenza per garantire la sicurezza dell'immobile e degli utilizzatori, presentata il 13/01/2016 con il n. 301 di protocollo.

SITUAZIONE URBANISTICA

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 218 del 17/07/2001, l'immobile ricade in zona B2 di completamento.
Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. Diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento con lieve modifica delle dimensioni dei vani, eliminazione del tramezzo di separazione di due vani (camera 1-2) e creazione di un unico vano e realizzazione di un balcone in corrispondenza del suddetto vano. Diversa distribuzione spazi interni della cantina ovvero realizzazione di tramezzi. Diversa distribuzione del garage ovvero realizzazione di tramezzi ed ampliamento apertura per realizzazione passo carrabile (legata alla difformità del fabbricato in generale) (normativa di riferimento: D.P.R.

380/2001).
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifica dei prospetti, aumento di superficie e diversa distribuzione interna.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
SCIA in sanatoria con relativa sanatoria sismica e sanzioni: €.4.500,00
Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi
Questa situazione è riferita solamente a sub 3-12

2. In aggiunta a quanto sotto riportato e relativo esclusivamente ai cespiti, dal confronto dello stato attuale con lo stato autorizzato dal Nulla Osta n. 2, è emersa la seguente difformità: modifica delle aperture in corrispondenza del piano seminterrato ovvero degli accessi carrabili con conseguente modifica dei prospetti ed aumento di volume. La difformità riguarda l'interno fabbricato. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001).
   Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vista l'agibilità rilasciata in data 02/07/1963 a seguito dei verbali di ispezione dell'Ufficiale sanitario del 28/06/1963, vista la planimetria catastale del sub 3, ovvero del garage al piano seminterrato del 20/07/1963 che riporta l'attuale posizione dell'accesso carrabile (difforme all'elaborato relativo al nulla osta edilizio) per regolarizzare la difformità dovrà essere valutata la possibilità di presentare una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 34-ter. o in caso di variazioni essenziali (ai sensi della L.R n. 17/2015) ai sensi degli art. 36 del DPR 380/2001.
   L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
   Costi di regolarizzazione:
   SCIA in sanatoria e sanzione (quota parte condomino): €.3.000,00
   Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi
   Questa situazione è riferita a intero fabbricato

CONFORMITÀ CATASTALE:
Sono state rilevate le seguenti difformità:

1. La planimetria agli atti non è coerente con lo stato dei luoghi.
   Diversa distribuzione spazi interni, fusione di due vani nell'appartamento e realizzazione di divisorio nella cantina.
   Le difformità sono regolarizzabili mediante: Docfa in variazione
   L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
   Costi di regolarizzazione:
   Docfa e diritti catastali: € 570,00
   Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
   Questa situazione è riferita solamente a sub 12

***

PREZZO BASE D'ASTA

L'immobile sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di € 91.862,18, oltre iva e/o imposta di registro

Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosselli n. 3
62012 Civitanova Marche (MC)
avvstefaniacorvaro@puntopec.it

Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 68.897,00)
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 dell' immobile sopraindicato, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni etc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale redatta dell' Ing. Marco Apolloni del 08/05/2026 che si richiama espressamente ed è depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforme 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 notarile. 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.** 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 ESECUTIVA N. 197-2024****",* di importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**; nonché **un assegno circolare non trasferibile**, sempre intestato a "***PROCEDURA ESECUTIVA N. 197-2024****"* 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.astetelematiche.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.

3. 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.

4. Le offerte presentate sono **IRREVOCABILI.**

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 dal portale stesso in modo segreto.

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

6. 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.

7. 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.

- ✓ L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR n. 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" presente sul sito pst.giustizia.it.

8. 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 ESECUTIVA N. 197-2024***" *c*on le seguenti coordinate **IBAN:** IT73 B062 3068 8700 0003 0579 442 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.

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. Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato, Avv. Stefania Corvaro, il giorno **mercoledì 27 gennaio 2027, 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 del gestore ***Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a.*** *(www.astetelematiche.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

Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosselli n. 3
62012 Civitanova Marche (MC)
avvstefaniacorvaro@puntopec.it

accettate offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
Nel corso della gara, le **offerte minime in rialzo** non potranno essere inferiori a **€ 2.000,00 (duemila/00).**
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.

* * *

Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosselli n. 3
62012 Civitanova Marche (MC)
avvstefaniacorvaro@puntopec.it

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.
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, 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 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. Sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.it;
3. unitamente alla copia dell'ordinanza di vendita e della perizia tecnica redatta dal CTU, ai sensi dell'art. 173 bis. Disp. Att. C.p.c., sui siti internet: *www.astalegale.net*; *www.asteimmobili.it*; *www.spazioaste.it*; *www.portaleaste.com*; *www.publicomonline.it*; *www.tribunale.macerata.giustizia.it*

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, nominato in sostituzione del debitore, Avv. Moira Alessiani con Studio in Via del Torrione n. 84, Civitanova Marche (MC), telefono: 0733/1941151

Civitanova Marche, lì 06/11/2026

Il professionista delegato
Avv. Stefania Corvaro

STEFANIA
CORVARO
AVVOCATO
06.11.2026
14:04:20
GMT+01:00