AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
(piattaforma www.spazioaste.it)

Il sottoscritto **avv. Andrea Giuliodori**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel. 0733.522223; mail: andrea.giul@libero.it; pec: avvandreagiuliodori@puntopec.it

VISTI

l'ordinanza del 06.06.2024 nel procedimento promosso da Rienza SPV srl **n. 103/2021 R.G.E.I.** dal Tribunale di Macerata Sez. Esec. Imm. Dr. Enrico Pannaggi di delega del sottoscritto alle operazioni di vendita dei sottodescritti beni, gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05,

COMUNICA

che il giorno **16 MARZO 2027 alle ore 09:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 *ter* disp. att. cpc e del decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dal geom. Flavio Giorgini del 26.07.2023 e dalla successiva integrazione del 31.05.2025 che si richiamano espressamente e che sono consultabili sui siti internet indicati in calce al presente avviso.

Gli allegati *alla perizia sono consultabili presso lo studio del delegato previo appuntamento.*

N.B. Per ogni informazione sullo stato di occupazione dei lotti si invita a rivolgersi al Custode Giudiziario indicato in calce.

§§§§§

LOTTI POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 29

PREZZO BASE D'ASTA: € 29.025,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Martiri di Spagna n. 10, su:

- **UFFICIO**, superficie mq 53 circa, posto al piano S1 di fabbricato, classe energetica G. Cat. Fabbr.: **foglio 61, p.lla 901 sub 21,** rend. € 238,86, cat. A/3, cl. 4, cons. 2,5 vani, superf. mq 50, Via Martiri Spagna 10, p.S1. Diritti su b.c.n.c.: corte sub 1, corridoio, scale PSI, portico PT. Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 42); costo sanatoria € 1.300,00

- **AUTORIMESSA**, superficie mq 20 circa, posta al piano S1 di fabbricato.

Cat. Fabbr.: **foglio 61, p.lla 901 sub 33,** rendita € 34,09, cat. C/6, cl. 6, cons. 20 mq, Via Martiri di Spagna 10, p. S1. Diritti su b.c.n.c.: corte p.lla 901 sub 1, corridoio, scale PSI, portico PT. Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 43)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

*****

LOTTO N. 30

PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Martiri di Spagna n. 10, su:

- **AUTORIMESSA**, superficie mq 151 circa posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61 p.lla 901 sub 41**, rendita € 235,19, cat. C/6, classe 6, consistenza 138 mq, superficie totale 154 mq, Via Martiri di Spagna n. 10, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: corte p.lla 901 sub 1, corridoio, scale PSI, portico PT.

Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 44); costo sanatoria € 1.910,00

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 31

PREZZO BASE D'ASTA: € 206.400,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via A. Moro n° 9/A, su:

- **NEGOZIO**, superficie mq. 166, posto al piano terra di fabbricato, classe energetica D.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 966 sub 2**, cat. C/1, classe 3, consistenza 155 mq, superficie totale 164 mq, rendita € 2.025,29, piano T.

- **NEGOZIO**, superficie mq. 255, posto al piano terra di fabbricato, classe energetica D.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 966 sub 4**, cat. C/1, classe 3, consistenza 191 mq, superficie totale 198 mq, rendita € 2.495,67, piano T. Diritti su b.c.n.c.: corte mq 1.044.

- **UFFICIO**, superficie mq. 42, posto al piano terra di fabbricato. Classe energetica E.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 966 sub 5**, cat. A/10, classe 1, consistenza 1,5 vani, superficie totale 40 mq, rendita € 526,79, piano T.

Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (lotti n. 45 46 47); costo sanatorie € 13.000,00.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria,** iscritta il **26.03.2010 ai nn. RG 4664 - RP 944** derivante da mutuo fondiario del 24.03.10, rep. 42670/18473, a favore di Carilo Spa per € 800.000,00, capitale € 400.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

LOTTO N. 32

PREZZO BASE D'ASTA: € 39.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via A. Moro n° 9/A, su:

- **ABITAZIONE** al piano 4 di fabbricato, superficie mq 70, ripostiglio di mq 30, cl. energ. **E**. Cat. Fabbr.: **F. 61, p.lla 966 sub 20**, cat. A/3, cl. 1, cons. 3,5 vani, sup. mq 79, rend. € 198,84, p.4 Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 48); costo sanatoria € 1.500,00

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.13 ai n. RG 9982, RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13, rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 33

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.100,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via A. Moro n° 9/A, su:

- **MAGAZZINO,** superficie mq 20, posto a piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 966 sub 52**, cat. C/2, classe 3, consistenza 11 mq, superficie totale 20 mq, rendita € 13,63, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: corte mq 1.044.

- **MAGAZZINO,** superficie mq 22, posto a piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 966 sub 64**, cat. C/2, classe 3, consistenza 22 mq, superficie 28 mq, rendita € 27,27, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: corte, corridoio, vano scala.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotti individuati dal CTU ai nn. 49, 50)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai nn. RG 9982, RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13, rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 35

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.750,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via A. Moro n° 13, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 22, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 973 sub 29**, cat. C/6, classe 6, consistenza 22 mq, rendita € 37,49, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 973 sub 1 e sub 2.
Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 52)

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 39

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.863,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Antonio Bravi n° 1/a, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 19 circa posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 980 sub 32**, cat. C/6, classe 3, consistenza 19 mq, rendita € 19,63 piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 980 subb. 1-2.

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 13 circa posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 980 sub 33**, cat. C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita € 13,43 piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 980 subb. 1-2.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotti individuati dal CTU ai nn. 56-57)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 40

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.150,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Antonio Bravi n° 1/a, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 20 circa posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 980 sub 44**, cat. C/6, classe 3, consistenza 20 mq, rendita € 20,66, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 980 subb. 1-2.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 58)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

LOTTO N. 43

PREZZO BASE D'ASTA: € 4.725,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Aldo Moro n° 18, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 31, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 1935 sub 26**, cat. C/6, classe 8, consistenza 29 mq, rendita € 69,80, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 1935 sub. 1-2
Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 61); costo sanatoria € 3.000,00

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 44

PREZZO BASE D'ASTA: € 231.488,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Aldo Moro n° 18, su:

- **ISTITUTO DI CREDITO,** superficie mq 282, posto ai piani terra e S1 di fabbricato. Pertinenze: **due lastrici solari** esclusivi di mq 33 e **balcone** di mq 67. Classe energetica **F.**

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 1935 sub 28**, cat. D/5, rendita € 2.386,03, piano T-S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 1935 sub. 1-2.

Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 62); costo sanatoria € 2.500,00

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 198 circa, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 1935 sub 29**, cat. C/6, classe 1, consistenza 198 mq, rendita € 143,16, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 1935 sub. 1-2.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 63)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria,** iscritta il **26.03.2010 ai nn. RG 4666 - RP 946** derivante da mutuo fondiario del 24.03.10, rep. 42672/18475 a favore di Carilo Spa per € 1.100.000,00, capitale € 550.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 49

PREZZO BASE D'ASTA: € 2.250,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 9, su:

- **MAGAZZINO,** superficie mq 19, posto al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2087 sub 19**, cat. C/6, classe 4, consistenza 16 mq, superficie 19 mq, rendita € 23,14, via Bravi snc, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2087 sub 1-2.
Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU (vedasi lotto n. 68); costo sanatoria € 3.650,00

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria,** iscritta il **15.03.2002 ai nn. RG 3599 - RP 625** derivante da mutuo condizionato del 14.3.02 rep. 22529 a favore di Carilo Spa per € 3.992.000,00, capitale € 1.996.000,00. Annotazione RP 1256 RG 8316 del 17.6.03 frazionamento in quota (€ 156.000,00)
- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 50

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.062,50

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 9, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 36, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2087 sub 25**, cat. C/6, classe 5, consistenza 33 mq, superficie 36 mq, rendita € 47,72, via Bravi snc, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2087 sub 1-2.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 69)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 52

PREZZO BASE D'ASTA: € 9.225,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 17, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 30, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2100 sub 44**, cat. C/6, classe 6, consistenza 28 mq, superficie 30 mq, rendita € 47,72, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2100 sub 1.

Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 71)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

LOTTO N. 53

PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 17, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 19, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2100 sub 48**, cat. C/6, classe 6, consistenza 18 mq, superficie 19 mq, rendita € 30,68, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2100 sub 1.
Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 72)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria** iscritta il **25.07.2013 ai n. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 55

PREZZO BASE D'ASTA: € 11.700,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 13, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 38, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2100 sub 63**, cat. C/6, classe 6, consistenza 34 mq, superficie 40 mq, rendita € 57,95, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2100 sub 2.
Per ulteriori informazioni vedasi perizia (lotto individuato dal CTU al n. 74)

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria,** iscritta il **25.7.13 ai nn. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

*****

LOTTO N. 56

PREZZO BASE D'ASTA: € 12.375,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in Recanati, via Armando Bettini n° 13, su:

- **AUTORIMESSA,** superficie mq 45, posta al piano S1 di fabbricato.

Catasto Fabbricati: **foglio 61, p.lla 2100 sub 69**, cat. C/6, classe 6, consistenza 43 mq, superficie 45 mq, rendita € 73,29, piano S1. Diritti su b.c.n.c.: p.lla 2100 sub 2.
Irregolarità urbanistiche / catastali come da CTU vedasi lotto n. 75); costo sanatoria € 1.540,00

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria,** iscritta il **25.7.13 ai nn. RG 9982 RP 1285** derivante da mutuo condizionato del 22.7.13 rep. 49046/22968 a favore di Carilo Spa per € 2.300.000,00, capitale € 1.150.000,00
- **pignoramento** immobiliare del 21.06.2021, rep. 1678, trascritto il **13.07.2021** ai nn. **R.P. 8236 - R.G. 10519** a favore Rienza SPV srl

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotti separati ai suindicati prezzi base d'asta.

- È legittimato a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed a partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 u.c. c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare, nei tre giorni successivi, il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- **Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **e sono inefficaci se**:
  - presentate oltre il termine sottoindicato,
  - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
  - non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.
- **Le offerte, in bollo, dovranno contenere:**
  - se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - se in nome e per conto di un minore: anche la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se persona giuridica: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, nonché copia di valido documento di identità dei rappresentanti legali;
  - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
  - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima con le integrazioni, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e giuridico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico- catastale.

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
  - del **prezzo** offerto che a pena d'inefficacia non può essere inferiore a prezzo base ridotto di ¼
  - della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
  - del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta**, sottoscritta a pena di inammissibilità** da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quota uguale per ciascun offerente.

§§§§§

- Gli interessati all'acquisto possono presentare l'offerta in base alla modalità di partecipazione scelta:

  A) IN FORMA CARTACEA o

  B) IN FORMA TELEMATICA

*****

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto delegato**.

- All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

- Le offerte in bollo, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, devono contenere tutto quanto sopra indicato.

- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "***avv. Andrea Giuliodori espropriazione immobiliare n. 103/2021"*** di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese.** Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.

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

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

*****

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto con modalità telematica, anche per la partecipazione alla gara, devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita.**

- 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 http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è disponibile il "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.

- Per 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.

- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono 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 d'asta. Le comunicazioni telematiche saranno effettuate dal Delegato all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- Le offerte, in bollo, dovranno contenere quanto sopra indicato.

- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

- **Il mancato accredito sul c/c sottoindicato entro la data di scadenza delle offerte è causa di nullità dell'offerta** e ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: n. 64536 c/o Banca Macerata, intestato a "*espropriazione immobiliare n. 103/2021";* IBAN: **IT56C0331713401000000064536.** La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

- **Per ricevere assistenza** l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net,** o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

*****

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **16 marzo 2027 a partire dalle ore 09:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21

- Il delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che contiene: circostanze di luogo e tempo in cui si svolgono, generalità degli utenti connessi, descrizione delle attività svolte, dichiarazione d'aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario.

- Nelle tre ore e comunque entro mezz'ora prima dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

- Le buste cartacee saranno aperte dal delegato, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica; le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a lui.

- 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.

- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato** recandosi presso il suindicato luogo di apertura delle buste in Macerata, Via Batà 21.

- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso

- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano l'accettazione dell'offerente del rischio del disservizio informatico o black-out, la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e l'implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, se il delegato per qualsiasi motivo non è in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunica, dandone atto nel verbale, agli offerenti ed interessati registrati per assistere alla vendita, indicando il nuovo orario previsto.

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc

- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.

- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- **In caso di più offerte valide**, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni si terrà conto di chi abbia inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato l'offerta cartacea per primo. Se nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intende parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta.

- Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che potrà convocare le parti innanzi a sé.

- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato.

- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di **€ 1.000,00** per ogni lotto).

- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

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

- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria,** l'intero prezzo al netto

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto.

- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata trattenuta a titolo di multa e si procederà a nuova vendita del bene in cui l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

- La restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti in modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti in modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto di oneri bancari, alle coordinate bancarie che l'offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

§§§§§

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

- Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione per modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento.

- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario a pagare i contributi dell'anno in corso e di quello precedente (art. 63 disp. att. cc)

- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, se l'immobile si trovi nelle condizioni della L. n. 47/85, deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21

- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

AVV. ANDREA GIULIODORI
Via Batà 21 MACERATA (MC)
Tel. 0733.522223
avvandreagiuliodori@puntopec.it

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al delegato; l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ex art. 41 co 4 DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al delegato e comunque versando a questi il restante 15%; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti www.tribunale-macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net; sul portale https://venditepubbliche.giustizia.it del Ministero della Giustizia, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

Gli immobili possono essere visionati esclusivamente previo accordo col custode giudiziario, ***ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DELLE MARCHE***, via Cassolo n° 35, z.i. S. Ubaldo, Monsano (An); **Tel:** 0731/605180; **mail**: infovisite@ivgmarche.it; info@ivgmarche.it; **pec**: istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it.

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 11 novembre 2026

Avv. Andrea Giuliodori

Firmato digitalmente da:
ANDREA GIULIODORI
AVVOCATO
Firmato il 12/11/2026 18:14
Seriale Certificato:
152847144610887053755546119017679105442
Valido dal 28/10/2025 al 28/10/2029
ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1