Studio Legale
Avv. Stefania Corvaro
Via Fratelli Rosseli n. 3
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 16/09/2026 dal Giudice del Tribunale di Macerata, Dott. Andrea Enrico Polimeni, nella procedura esecutiva immobiliare n. 140/2021 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 **3 febbraio 2027 alle 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 UNO

Diritti di PIENA PROPRIETA' su UNITA' ABITATIVA sita nel Comune di San Ginesio (MC) - Contrada Poggio D' Acera, della superficie commerciale di 193 mq.
L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio 23, Particella 150, Subalterno 9, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, superficie catastale: 114 mq, rendita 271,14, indirizzo catastale Contrada Poggio d'Acera, piano T – 1-2.

L'unità abitativa si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo.
Al piano terra è posta un'ampia cucina ben illuminata con accesso alla corte esclusiva di pertinenza; in un angolo del piano è posto il vano tecnico con la caldaia. Dalla cucina, si giunge ad un vano disimpegno che, attraverso una scala esterna coperta e chiusa, giunge al piano primo. Il corridoio d'ingresso individua a destra due camere da letto, di fronte il bagno ed a sinistra un ampio soggiorno con camino a legna. Dal soggiorno, si accede al piano secondo organizzato in un terrazzo di copertura ed una soffitta. Tutti i vani hanno luce da finestre di medie dimensioni ed areazione diretta.
Il piano terra ed il primo piano sono collegati da una scala esterna coperta e chiusa, mentre una stretta scala interna collega il piano primo al piano secondo (terrazza e soffitta).
L'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento in ogni stanza ed un camino a legna nel soggiorno.

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

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 volontaria iscritta in data 08/11/2005 al reg. gen. 17.300 e reg. part. 4409.
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del D.p.r. n. 602 del 1973) iscritta in data 22/07/2015 al reg. gen. 8129 e reg. part. 1201.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 26/08/2021, trascritto il 15/09/2021 al reg. gen. 13.540 e reg. part. 10.602.
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2025 al reg. gen. 15813 e reg. part. 2192.

PRATICHE EDILIZIE

- Autorizzazione edilizia Prot. n.4955 del 21 LUG 1994 - Pratica Edilizia n.113/94 per lavori di "manutenzione straordinaria" consistenti nella intonacatura delle facciate esterne con intonaco grezzo di cemento bianco.

- **Concessione edilizia in sanatoria N.118/86** del 11 DIC 2002 – Pratica Condono Edilizio per lavori di "Ampliamento del fabbricato rurale sito a San Ginesio in Località Poggio d'Acera".
PS.: Nelle "Prescrizioni ed avvertenze generali" al punto 9) viene espresso che «l'utilizzo di ogni locale di nuova costruzione o sensibilmente modificato è in ogni caso subordinato al rilascio da parte del comune di autorizzazione di Abitabilità o Agibilità.». Questa non è stata rilasciata in quanto ancora non richiesta.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il bene immobile costituito dalla particella 150 ricade in: **ZONE AGRICOLE E TERRITORIO NON URBANIZZATO** del vigente PRG; in legenda **E 4 – aree inedificabili** (artt.21 bis,25 bis, 26,56).
Il numero nello stralcio **4** indica **Santa Maria a Poggio d'Acera** – manufatto extraurbano di valore artistico e/o documentario, per il quale si individua un ambito di tutela di 50 metri.

GIUDIZI DI CONFORMITA'

CONFORMITÀ CATASTALE:
Nel confrontare lo stato di fatto (vedi documentazione fotografica) con l'attuale planimetria catastale in atti si evidenziano alcune imprecisioni:
- al piano terra: il vano con destinazione legnaia ha in realtà destinazione cucina e in una parte di esso è posizionato il locale tecnico caldaia;
manca l'indicazione di un pilastro in c.a. nel vano con h=2,10;
- al piano primo: il vano con destinazione cucina ha in realtà destinazione soggiorno e nel corridoio non è presente la porta che separa la zona delle camere e del bagno.
Pertanto l'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi previsti di regolarizzazione:
- presentazione planimetria catastale aggiornata: **€. 500,00**

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: **30 giorni.**

***

PREZZO BASE D'ASTA

L'immobile sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di € 114.835,00, oltre iva e/o imposta di registro
Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 86.126,25)
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 PROPRIETA' su APPEZZAMENTI DI TERRENO siti nel Comune di San Ginesio (MC), Località Poggio d'Acera (Zona agricola E – E4 -E3 del territorio comunale).
Gli immobili sono distinti al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Foglio 23, Particelle n. 126, 127, 128, 129, per una superficie complessiva di 5.020 mq (0,502 ha);
- Foglio 24, Particella n.110, per una superficie complessiva di 1.340 mq (0,134 ha).

La superficie complessiva è di € 6.360 m2 ovvero 0,636 ha, Reddito Domenicale di € 15,27 e Reddito Agrario di € 26,00.
I terreni individuati ricadono in una zona morfologicamente collinare e l'accesso agli stessi avviene tramite la strada vicinale di Poggio d'Acera. La superficie agricola consente, per la coltivazione, l'uso di qualsiasi mezzo meccanico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i terreni risultano occupati.

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

- Ipoteca volontaria iscritta in data 08/11/2005 al reg. gen. 17.300 e reg. part. 4409.
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del D.p.r. n. 602 del 1973) iscritta in data 22/07/2015 al reg. gen. 8129 e reg. part. 1201.
- Verbale di pignoramento immobiliare del 26/08/2021, trascritto il 15/09/2021 al reg. gen. 13540 e reg. part.10602.
- Ipoteca in rinnovazione ipoteca volontaria iscritta in data 21/10/2025 al reg. gen. 15813 e reg. part. 2192.

PRATICHE EDILIZIE

Dal documento Prot.n.11101 del 28/09/2021 – Cert. n. 62/2021 – Comune di San Ginesio presente in atti del fascicolo, si rileva quanto segue:

Foglio Particella Zona PRG Articoli NTA
23 126 porz. E – Zona agricola normale artt.21 bis, 22, 26 e 65
23 126 porz. E4 – Aree inedificabili artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56

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

23 127 porz. E4 – Aree inedificabili artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56 23 127 porz. Limiti amministrativi - strade
23 128 porz. E – Zona agricola normale artt.21 bis, 22, 26 e 65 23 128 porz. E4 – Aree inedificabili artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
23 129 porz. E4 – Aree inedificabili artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56 23 129 porz. Limiti amministrativi - strade
24 110 porz. E4 – Aree inedificabili artt.21 bis, 25 bis, 26 e 56
24 110 porz. E3 – Aree con grado di pericolosità geologico massimo artt.21 bis, 25 e 26

***

PREZZO BASE D'ASTA

L'immobile sopra descritto è posto in vendita al prezzo base di € 9.900,00, oltre iva e/o imposta di registro
Offerta minima pari al 75% del prezzo base (€ 7.425,00)
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 degli immobili e del terreno 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' Ing. Giuseppe Navazio del 15.03.2023 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 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. Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, il cui modello è reperibile anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **è irrevocabile** salvo il caso di cui all'art. 571 c. III c.p.c., e dovrà essere presentata in busta chiusa e sigillata **entro le ore 12.00 del giorno feriale precedente a quello fissato dal delegato per la vendita**, e cioè del giorno **02 febbraio 2027** presso lo Studio del professionista delegato 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 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 RIF. PROCEDURA ESECUTIVA R.G. IMM. 140/2021.",* di importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**; nonché **un assegno circolare non trasferibile**, sempre intestato a "*PROCEDURA ESECUTIVA RIF. PROCEDURA ESECUTIVA R.G. IMM. 140/2021"* 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

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

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.** 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.
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. 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 2025, n. 32.
6. 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.

7. 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 RIF. PROCEDURA ESECUTIVA R.G. IMM. 140/2021" c*on le seguenti coordinate **IBAN:** IT67L0303268870010001284458. 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.
8. 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 comparendo innanzi al professionista delegato, Avv. Stefania Corvaro, il giorno **mercoledì 3 febbraio 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 *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.

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

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:

- **€ 2.000,00 (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:

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

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 e alle linee guida di cui alla **Circolare esplicativa dei rapporto tra credito fondiario e fallimento – liquidazione giudiziale del 2 febbraio 2026,** reperibili 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' Ing. Giuseppe Navazio.
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 sito 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*

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

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.

Civitanova Marche, lì 12/11/2026

Il professionista delegato
Avv. Stefania Corvaro

STEFANIA
CORVARO
AVVOCATO
12.11.2026
11:56:12
GMT+01:00