

TRIBUNALE DI MACERATA
(II°) AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA
VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(artt.569 e ss. c.p.c.)

Il sottoscritto avv. Paolo Ponzelli con studio in Macerata (MC), Via Manzoni n.105 (mail: avv.paoloponzelli@gmail.com; tel. 331-8376262)

VISTA

l'ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 27/02/2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.175/2023 R.G.E** e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **06/11/2026 alle ore 17.00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Paolo Ponzelli, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti), è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti al prezzo base stabilito di seguito indicato:

- lotto Unico: € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00)

che è legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento, e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex Art. 1471 cc. 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 speciale.

che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita (05/11/2026) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto avv. Paolo Ponzelli **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale il delegato provvederà 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 indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica**, all'interno del portale www.astetelematiche.it;

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 in originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA

Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (05/11/2026), previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti), **in busta chiusa e sigillata**, una per ciascun lotto, all'esterno della quale il delegato apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome,

cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa) intestato al "Tribunale di Macerata esecuzione immobiliare n. 175/2023", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa), sempre intestato al "Tribunale di Macerata esecuzione immobiliare n. 175/2023", di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato; le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (05/11/2026), all'interno del portale www.astetelematiche.it.

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 e i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata. Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il **"Manuale utente"** messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Le offerte sono irrevocabili. Una volta trasmessa la busta digitale 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.

Le offerte d'acquisto dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i

dati del coniuge ed allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. In caso di dichiarazione formulata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore, dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del giudice tutelare. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. L'offerta, inoltre, deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile. L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario; all'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00, Il mancato accredito del bonifico nel conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 000000408074 acceso presso Banca Di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (MC), Via Roma, intestato a "Tribunale di Macerata Proc. Es. 175/2023 RGEI" - IBAN: IT 43 G 08765 13400 000000408074, causale: "versamento cauzione e spese es.imm. 175/2023 Trib. Mc -lotto Unico - vendita del 06.11.2026".

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate; una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni; **per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo

assistenza@astetelematiche.it oppure contattare il call center al n. 0586/20141 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 18,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno 06/11/2026 a partire dalle ore 17.00, presso lo studio del sottoscritto delegato, sito in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti); il professionista delegato procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte; il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi e dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario; nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto; in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.; gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti); le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.astetelematiche.it; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Precisamente dalle 3 alle 2 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, le credenziali di accesso alla piattaforma www.astetelematiche.it saranno inviate automaticamente all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita; in seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; in caso di presentazione di un'unica offerta telematica o analogica di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta.

Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.; si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore; in caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa.

La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.

Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé; gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare online.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito; in caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita; tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti.

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso **il rilancio minimo viene stabilito in € 1.000,00 (Euro mille,00)**; i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato; la gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara; qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, in applicazione dell'art. 573 comma 3 c.p.c., si procederà come di seguito: a) il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; b) a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; c) a parità di cauzione, sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé; in caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista; in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'avv. Paolo Ponzelli mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Macerata esecuzione immobiliare n. 175/2023" ovvero versato mediante bonifico bancario nel c/c n. 000000408074 acceso presso Banca Di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano, filiale di Macerata (MC), Via Roma, intestato a "Tribunale di Macerata Proc. Es. 175/2023 RGEI" - IBAN: IT 43 G 08765 13400 000000408074, – causale: "saldo prezzo es. imm. 175/2023 Trib. Mc lotto Unico- vendita del 06.11.2026 " Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo; in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni pre-scritte 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 prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'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 dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario; la proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28/2/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria; si precisa che 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 e a quello precedente all'aggiudicazione; l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6 della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del D. Lgs. n. 192/2005 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione /attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI; ai sensi dell'art. 41 del D. Leg.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova alla sottoscritta, e versando il rimanente 15% al sottoscritto professionista, e

comunque versando al sottoscritto professionista l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato; ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, in Macerata (MC), Via Manzoni n. 105 (Studio Legale Giulianelli-Pacetti) (mail: avv.paoloponzelli@gmail.com, tel. 331/8376262); il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nei siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.astemobili.com, www.publicomonline.it, www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), oltre che nel portale www.astetelematiche.it e nella rivista "Newspaper Aste" edita da Astalegale.net; tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 60 giorni; che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un'**ABITAZIONE cielo-terra** disposta su due livelli, attualmente inagibile causa danni dal sisma del 2016 e successive scosse, ubicata nel Comune di Pieve Torina (MC), località Piccollina n. 12. L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 170 mq (di cui 110 mq utili) oltre corte esclusiva di mq 139 circa. L'immobile è composto al piano terra da una cucina, soggiorno con camino, ripostiglio e corte esclusiva in parte pavimentata. Al piano primo trovasi ubicata la zona notte composta da n. 3 camere da letto ed un bagno. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,56 (h media).

La struttura portante del fabbricato è in muratura con solaio di piano in laterocemento e copertura del tipo a due falde. I fronti esterni presentano muratura mista di forma regolare. Durante il sopralluogo è emerso che l'edificio contiguo a sud è crollato a seguito degli eventi calamitosi. Tale crollo ha comportato anche il danneggiamento grave della porzione di muratura in comunione tra i due edifici. Anche il resto della muratura perimetrale presenta varie lesioni, molte delle quali passanti. Dalla lettura delle licenze edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, si evince che l'immobile era stato ristrutturato nell'anno 1988 e successivamente nell'anno 1996. L'accesso all'immobile avviene dal prospetto sud attraversando un portoncino in legno, trovato semiaperto durante le operazioni di sopralluogo. Dallo stesso si accede ad una zona cucina, dove risulta installato il vecchio angolo cottura. Da questa si accede alla zona soggiorno, dotata di camino e dalla quale è possibile entrare in un ripostiglio ove era installato il generatore termico (caldaia), di cui sono rimaste le sole tubazioni. Dal soggiorno è possibile accedere alla corte esclusiva di circa 139 mq, ubicata sul fronte est, che risulta in parte pavimentata ed in parte con soprassuolo di tipo erboso con la presenza di varie piante infestanti cresciute per incuria. Nella porzione pavimentata è stato installato un barbecue prefabbricato. Internamente, tutto il piano terra presenta gravi lesioni su tutta la muratura perimetrale. Nel soggiorno è presente la scala che collega il piano terra con il primo. Al piano primo vi è la zona notte composta da 3 camere da letto di modeste dimensioni ed un bagno. Il servizio igienico presenta le pareti piastrellate ed è fornito di normali dotazioni sanitarie in porcellana quali vaso, bidet, lavabo e doccia. Tutti gli ambienti risultano pavimentati con piastrelle in monocottura di colore bianco. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. **Nel complesso, l'abitazione risulta strutturalmente compromessa, con un grave rischio per la sicurezza degli occupanti a causa del danneggiamento generalizzato della struttura portante e della perdita di stabilità.**

In data **1° luglio 2025**, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale (UTC) del Comune di Pieve Torina, ha comunicato all'Avv. Paolo Ponzelli, Custode Giudiziario e successivamente Delegato alla Vendita nella procedura esecutiva in oggetto, la conferma dell'inserimento dell'edificio in custodia, identificato al **Foglio 25, Particella 63, Subalterno 2**, nel Consorzio Obbligatorio "**PIECOLLINA-01**", approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 17 del 28 aprile 2025.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 63 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 303,68 Euro, indirizzo catastale: località Piccollina snc, piano: T-1,

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava "libero"

PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta per lavori di Ristrutturazione fabbricato esistente ad uso civile abitazione, presentata il 02/02/1988 con il n. 292 prot. di protocollo, rilasciata il 28/06/1988 con il n. 292 prot. di protocollo, agibilità del 11/05/1999 con il n. 2347 prot. di protocollo.

Nota sull'agibilità: la richiesta del certificato di abitabilità (ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. 22/04/1994 n.ro 425) è stata presentata in data 11/05/1999. All'interno di tale richiesta viene indicato che oltre alla concessione edilizia n. 14/88 per la ristrutturazione dell'edificio in oggetto è stata presentata la D.I.A. prot. 963 del 23/03/1996. L'ufficio tecnico comunale con nota dell'11/01/2025 comunica al CTU che tale Denuncia di Inizio Attività ricade nelle annualità di cui alla dichiarazione di smarrimento del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e pertanto non è stato possibile reperirla. Si fa presente altresì che a seguito degli eventi sismici dell'Agosto 2016 e successive scosse l'IMMOBILE IN OGGETTO è RISULTATO INAGIBILE (giusta ordinanza sindacale n. 1019/F prot. 8882 del 04/10/2017)

Dall'esame delle pratiche edilizie risultano le seguenti difformità:

Diversa distribuzione degli spazi interni: 1. Nella zona ingresso non sono presenti i divisori che avrebbero dovuto creare i tre ambienti indicati nel progetto: ingresso, wc e ripostiglio ma bensì vi è un unico ambiente adibito a cucina; 2. Al piano primo non risulta presente una porzione di muratura della camera più ad est in corrispondenza della fine della rampa della scala. (normativa di riferimento: Art. 34 comma 2/ter e 36 del DPR 380/01) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione: Oneri minimi presunti per la redazione di una sanatoria edilizia (esclusi gli oneri amministrativi quali sanzioni, diritti di segreteria etc. necessari al rilascio del titolo, oltre iva e cap come per legge): €1.500,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg minimo. (NOTA BENE: il giudizio di conformità indicato si basa esclusivamente sulla visione dell'unica pratica edilizia reperita, risalente al 1988, poiché quella del 1996 è andata perduta).

PREZZO BASE D'ASTA: € 28.500,00 (euro ventottomilacinquecento/00)

Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 21.375,00 (euro ventunomilatrecentosettantacinque/00), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli :

Iscrizione n° R.P. 3719 n° R.G. 17016 del 26.11.2010, ipoteca volontaria;

Atto di pignoramento immobiliare del 06.11.2023, rep. 3121, trascritto li 29.11.2023 al n. r.p. 13201 e n. r.g. 17431.

SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN VENDITA.

Custode (cui rivolgersi per l'eventuale visita dell'immobile): Avv. Paolo Ponzelli – email: avv.paoloponzelli@gmail.com, tel: 0733-230001/264988.

Macerata, li 31/07/2026

Il professionista delegato

Avv. Paolo Ponzelli