

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**3° AVVISO DI VENDITA DELEGATA rg 28/2024**  
**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

La sottoscritta Avv. Emanuela Scaleggi, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. 28/2024 Tribunale di Macerata

**VISTA**

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 22.1.2025 e il successivo provvedimento dell'11.3.2025 con cui è stata disposta e confermata la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo RG n. 28/24 e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

**COMUNICA**

che il giorno **17.03.2026** alle ore **15,00** presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona a partecipazione mista e all'eventuale gara tra gli offerenti, dei beni, suddivisi nei n. 2 Lotti sotto indicati, e analiticamente descritti nella perizia del CTU nominato nella citata procedura esecutiva 28/2024, e allegata al presente avviso, alla quale si fa espresso rinvio.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificato ed integrato dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c.,

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, alle disposizioni di cui agli articoli 17 comma 5 e 40 comma 6 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 e successive modificazioni e integrazioni.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

\*\*\*\*

**LOTTO 1**

**LOTTO 1: Fabbricato (NEGOZIO AL PIANO TERRA, in corso di ristrutturazione)**  
**ubicato a Corridonia, Via Garibaldi 41**

**BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:**

Diritto di piena proprietà (1/1) su un fabbricato commerciale, adibito a negozio, in corso di ristrutturazione, al piano terra, compreso in un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Corridonia, in Via Garibaldi nn. 41 (Lotto 1) e 43 (Lotto 2).

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Macerata: Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia, Via Garibaldi n. 41: F 42, part. 463, sub. 6, cat. C/1, cl. 4, consist. Mq 45, sup cat 57 m, rendita € 848,28, PT.

Il CTU riferisce che il fabbricato condominiale in cui è inserito il bene oggetto di vendita (via Garibaldi 41) si eleva su 3 piani fuori terra, oltre a tre piani seminterrati. Visto dall'alto, ha una pianta ad "L" rovesciata, con il lato corto disteso su Via Garibaldi, mentre l'altro lato, partendo sempre da Via Garibaldi, raggiunge Via Ciaffoni. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla CTU.

Il complesso comprende, oltre al bene in vendita sub Lotto 1 (n. 1 negozio, al piano terra), anche:

- sempre al piano terra n. 1 ripostiglio/ingresso e n. 1 abitazione (oggetto di vendita sub Lotto 2);
- al piano primo seminterrato, n. 3 cantine (di cui una inclusa nel Lotto 2);
- al piano primo, n. 1 abitazione (beni non inclusi nella vendita);
- al piano secondo e terzo seminterrato n. 1 abitazione (beni non inclusi nella vendita);
- al piano secondo n. 1 abitazione, (beni non inclusi nella vendita).

I piani dal primo seminterrato al secondo sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala a due rampanti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con alcune volte presenti nei tre livelli sotto Via Garibaldi. Gli altri solai sono in legno, fatta eccezione per la porzione dell'immobile al piano terra su Via Garibaldi, che ha solai in laterocemento, e alcune altre porzioni a sostegno del piano secondo e del sottotetto. I pavimenti variano dalla ceramica al cotto. La copertura è a due falde, con travi principali generalmente parallele al colmo. Sopra il pianellato, dopo l'impermeabilizzazione, è posato un manto di coppi in laterizio. Alcune porzioni della copertura sono in laterocemento (principalmente travi del tipo "Varese" con tavelloni in laterizio). Le pareti esterne sono rifinite a faccia vista.

La costruzione è di epoca remota, presso l'intero condominio sono in corso lavori di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2026" per cui si raccomanda la lettura della perizia per l'esame degli interventi in corso e dei tempi di esecuzione.

### **Descrizione immobile (negozio)**

*Il negozio occupa una porzione del piano terra ed ha due accessi da Via Garibaldi n. 41.*

*Presenta una parete esterna libera che prospetta sul lato nord, su Via Garibaldi.*

*Il lato sud confina con il vano scala sub. 14 e con l'abitazione p.lla 463 sub. 7, di proprietà dell'esecutata;*

*Il lato ovest confina con il ripostiglio/corridoio ingresso fabbricato p.lla 463 sub. 9, di proprietà dell'esecutata;*

*Il lato est confina con il fabbricato condominiale p.lla 464.*

*Ha una superficie coperta di circa 57,00 mq, con un'altezza che varia da m. 2,63 a m. 2,96. È suddiviso in due stanze.*

### **Situazione catastale**

Segnala il CTU che con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal 18.11.2022, prot. MC0108981, in relazione al F. 42, le precedenti p.lle 463 sub. 1 e 2 sono state soppresse ed hanno originato le p.lle 463 sub. 6-7-8-9.

### **Situazione urbanistica**

La perizia indica che il fabbricato condominiale in cui è compreso il negozio è stato realizzato in epoca remota. Successivamente, in data 28/07/1977, è stata presentata una pratica edilizia per la ristrutturazione del complesso condominiale.

A seguito del sisma del 1996, sono stati effettuati lavori di riparazione dei danni, con autorizzazione edilizia n. 362 del 11/08/1999.

In seguito al sisma del 2016, è stata presentata dai condomini una Segnalazione Inizio Lavori Asseverata per il Superbonus, pratica Sisma 490.40.10/2022/USR/6243, con protocollo n. 3636 del 20/06/2023, e GE.DI.SI 1104301500001964132022, per lavori di intervento di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2016".

Precisa il tecnico che la pratica edilizia risulta inoltrata all'U.S.R. (Ufficio Speciale per la Ricostruzione), che ha emesso il 20.6.2023 il Decreto di Concessione Contributi n. 3636, dopo che l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia ha emesso parere favorevole sulla regolarità urbanistica dell'intero edificio.

Al termine dei lavori, dovrà essere presentata la S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01.

Per l'esame dei lavori in corso si raccomanda la lettura della perizia, e della delibera assembleare del 4.12.2024 che si allega, dandosi atto che la vendita non comporta garanzie per vizi o mancanza di qualità del bene anche in relazione a tali lavori.

Il Perito indica che i lavori dovranno essere terminati entro il 31.12.2025.

L'esperto ha predisposto il certificato energetico dell'immobile (negozio) /Ape, classe E.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, co 6, della Legge 28.2.1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità dei beni:** l'immobile non è utilizzato ed è privo di mobili, in quanto oggetto di ristrutturazione attualmente con un cantiere attivo. Non risulta occupato da terzi.

Il valore di vendita, come previsto dall'ordinanza del GE dell'11.3.2025, è il prezzo base indicato dal CTU, con applicazione dei successivi ribassi, all'esito delle precedenti vendite.

**Prezzo base: € 32.062,50 (Euro trentaduemilasesantadue/50), oltre iva se dovuta.**

**Offerta minima: € 24.046,87 (Euro ventiquattromilaquarantasei/87), oltre iva se dovuta.**

**Cauzione:** pari al **20%** del prezzo offerto.

**Anticipo spese:** pari al **10%** del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2

**LOTTO 2: unità imm. costituita da abitazione, cantina, ripostiglio/ingresso, al piano terra e primo seminterrato (in corso di ristrutturazione)**

**BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:**

Diritto di piena proprietà (1/1) su fabbricato adibito a abitazione, con annessa una cantina e un ripostiglio/ingresso, in corso di ristrutturazione, che occupano una porzione dei piani terra e primo seminterrato compreso in un più ampio fabbricato condominiale ubicato nel centro storico del Comune di Corridonia, in Via Garibaldi nn. 41 (Lotto 1) e 43 (Lotto 2).

L'abitazione è posta al piano terra, la cantina al piano primo seminterrato, e il ripostiglio/corridoio è posto al piano terra.

I beni sono così identificabili all'Agenzia del Territorio di Macerata: Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia, Via Garibaldi n. 43, F 42, p.lla 463:

- sub. 7, Cat. A/3, Cla 1, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale Totale: 95 m2, Totale escluse aree scoperte: 92 m2, Rendita Euro 216,91, piano T (appartamento);
- sub. 8, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq., Sup. Catastale 39 m2, Rendita Euro 26,03, piano S1 (cantina).
- sub. 9, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 10 mq., Sup. Catastale 13 m2, Rendita Euro 9,30, piano T (ripostiglio/ingresso).

Il vano scale, sub. 14 è classificato come Bene comune non censibile (comune ai sub 7-8-9-10-11-12-13).

Segnala il CTU che con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal 18.11.2022, prot. MC0108981, in relazione al F. 42, le precedenti p.lle 463 sub. 1 e 2 sono state soppresse ed hanno originato le p.lle 463 sub. 6-7-8-9.

Il CTU riferisce che il fabbricato condominiale in cui è inserito il bene oggetto di vendita (via Garibaldi 43) si eleva su 3 piani fuori terra, oltre a tre piani seminterrati. Visto dall'alto, ha una pianta ad "L" rovesciata, con il lato corto disteso su Via Garibaldi, mentre l'altro lato, partendo sempre da Via Garibaldi, raggiunge Via Ciaffoni. Il tutto come meglio rappresentato nella planimetria allegata alla CTU.

Il complesso comprende, oltre ai beni in vendita sub Lotto 2 (al piano terra n. 1 ripostiglio/ingresso e n. 1 abitazione, al piano primo seminterrato n. 1 cantina), anche:

- sempre al piano terra n. 1 negozio (oggetto di vendita sub Lotto 1);
- al piano primo seminterrato, altre n. 2 cantine (oltre a quella inclusa nel Lotto 2);
- al piano primo, n. 1 abitazione (beni non inclusi nella vendita);
- al piano secondo e terzo seminterrato n. 1 abitazione (beni non inclusi nella vendita);
- al piano secondo n. 1 abitazione, (beni non inclusi nella vendita).

I piani dal primo seminterrato al secondo sono disimpegnati e collegati verticalmente da una scala a due rampanti.

La struttura portante dell'edificio è in muratura, con alcune volte presenti nei tre livelli sotto Via Garibaldi. Gli altri solai sono in legno, fatta eccezione per la porzione dell'immobile al piano terra su Via Garibaldi, che ha solai in laterocemento, e alcune altre porzioni a sostegno del piano secondo e del sottotetto. I pavimenti variano dalla ceramica al cotto. La copertura è a due falde, con travi principali generalmente parallele al colmo. Sopra il pianellato, dopo l'impermeabilizzazione, è posato un manto di coppi in laterizio. Alcune porzioni della copertura sono in laterocemento (principalmente travi del tipo "Varese" con tavelloni in laterizio). Le pareti esterne sono rifinite a faccia vista.



La costruzione è di epoca remota, presso l'intero condominio sono in corso lavori di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2026" per cui si raccomanda la lettura della perizia per l'esame degli interventi in corso e dei tempi di esecuzione.

### **Bene 1 - Abitazione**

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia, Via Garibaldi n. 43: F 42, p.lla 463, sub. 7, Cat. A/3, Cla 1, Consistenza 4 vani, Sup. Catastale Totale: 95 m2, Totale escluse aree scoperte: 92 m2, Rendita Euro 216,91, piano T. Occupa una porzione del piano terra ed ha accesso tramite il ripostiglio/ingresso comune p.lla 463 sub. 9.

Presenta una parete del lato sud completamente libera che prospetta su Via Ciaffoni. Il lato est è in parte libero ed in parte confina con il fabbricato p.lla 464. Il lato ovest confina con il fabbricato p.lla 462. Il lato nord confina con il negozio sub. 6 e con il vano scala comune sub. 14.

Ha una superficie coperta di circa 90,00 mq, con un'altezza che varia da m. 2,65 a m. 2,96. È suddivisa in: due corridoi-disimpegno, soggiorno-cucina, due camere e un bagno.

A ridosso della parete libera est sono posti due balconi, per una superficie complessiva di circa 7 mq. Confina:

- sul lato Nord con il negozio p.lla 463 sub. 6 di proprietà dell'esecutata e con il vano scala comune sub. 14;
- sul lato Sud/Ovest con il fabbricato condominiale p.lla 462;
- sul lato Sud con Via Ciaffoni;
- sul lato Est confina con il fabbricato p.lla, salvo altri.

### **Bene 2- Cantina**

Il bene è così identificabile all'Agenzia del Territorio di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia, Via Garibaldi n. 43, F 42, p.lla 463, sub. 8, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 28 mq., Sup. Catastale 39 m2, Rendita Euro 26,03, piano S1.

Occupi una porzione del piano primo seminterrato ed ha accesso dal vano scala comune sub. 14.

Si tratta di un unico ambiente, con superficie coperta di circa 37,00 mq e altezza interna di m. 3,40.

Confina:

- sul lato Ovest con il fabbricato p.lla 462;
- sul lato Sud con il vano scala condominiale sub. 14;
- sul lato Est con la cantina p.lla 463 sub. 13 di proprietà Palazzetti Agata e altri, salvo altri.

### **Bene 3 - Ripostiglio/ingresso**

Occupi una porzione del piano terra e ha accesso da Via Garibaldi n. 43. Confina sul lato nord con Il bene è così identificabili all'Agenzia del Territorio di Macerata, Catasto dei Fabbricati del Comune di Corridonia, Via Garibaldi n. 43: F 42, p.lla 463 sub. 9, Cat. C/2, Classe 1, Consistenza 10 mq., Sup. Catastale 13 m2, Rendita Euro 9,30, piano T.

Si tratta di un unico ambiente, con superficie coperta di circa 11,00 mq e altezza interna di m. 2,35.

Confina:

- sul lato Nord con Via Garibaldi;
- sul lato Ovest con il fabbricato p.lla 462;
- sul lato Sud con il vano scala condominiale sub. 14;
- sul lato Est con il negozio p.lla 463 sub. 6 di proprietà dell'esecutata, salvo altri.

**Servitù segnalate dal CTU**

Segnala il CTU che il Bene 3 (ripostiglio/ingresso), seppure oggetto di esecuzione e compreso nel Lotto 2, costituisce l'unico ingresso alle abitazioni dei piani terra, primo e secondo, e alle cantine, e che viene attualmente utilizzato per tale accesso. Il perito indica e che per tale ragione *"non viene valutato il ripostiglio p.lla 463 sub. 9, ..... dovrà essere creata una servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari che ne fanno uso."*, a carico dell'aggiudicatario e a favore degli altri soggetti che utilizzano questo corridoio all'interno del condominio.

**Situazione catastale**

Segnala il CTU che con variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal 18.11.2022, prot. MC0108981, in relazione al F. 42, le precedenti p.lle 463 sub. 1 e 2 sono state soppresse ed hanno originato le p.lle 463 sub. 6-7-8-9.

**Situazione urbanistica**

La perizia indica che il fabbricato condominiale in cui sono compresi l'abitazione, la cantina e l'ingresso è stato realizzato in epoca remota. Successivamente, in data 28/07/1977, è stata presentata una pratica edilizia per la ristrutturazione del complesso condominiale.

A seguito del sisma del 1996, sono stati effettuati lavori di riparazione dei danni, con autorizzazione edilizia n. 362 dell'11/08/1999.

In seguito al sisma del 2016, è stata presentata dai condomini una Segnalazione Inizio Lavori Asseverata per il Superbonus, pratica Sisma 490.40.10/2022/USR/6243, con protocollo n. 3636 del 20/06/2023, e GE.DI.SI 1104301500001964132022, per lavori di intervento di miglioramento sismico ai sensi delle procedure "sisma 2016".

Precisa il tecnico che la pratica edilizia risulta inoltrata all'U.S.R. (Ufficio Speciale per la Ricostruzione), che ha emesso il 20.6.2023 il Decreto di Concessione Contributi n. 3636, dopo che l'Ufficio Tecnico del Comune di Corridonia ha emesso parere favorevole sulla regolarità urbanistica dell'intero edificio.

Al termine dei lavori, dovrà essere presentata la S.C.A. ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/01.

Per l'esame dei lavori in corso si raccomanda la lettura della perizia, e della delibera assembleare del 4.12.2024 che si allega, dandosi atto che la vendita non comporta garanzie per vizi o mancanza di qualità del bene anche in relazione a tali lavori.

Il Perito indica che i lavori dovranno essere terminati entro il 31.12.2025.

L'esperto ha predisposto il certificato energetico dell'immobile bene 1 (abitazione) /Ape, classe G.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6. comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Disponibilità dei beni:** l'immobile non è utilizzato (ed è privo di mobili) in quanto oggetto di ristrutturazione attualmente con un cantiere attivo. Non risulta occupato da terzi.

Il valore di vendita, come previsto dall'ordinanza del GE dell'11.3.2025, è il prezzo base indicato dal CTU, con applicazione dei successivi ribassi, all'esito delle precedenti vendite.

**Prezzo base: € 61.875,00 (Euro sessantunomilaottocentosettantacinque/00), oltre iva se dovuta.**

**Offerta minima: € 46.406,25 (Euro quarantaseimilaquattrocentosei/25), oltre iva se dovuta.**

**Cauzione:** pari al **20%** del prezzo offerto.

**Anticipo spese:** pari al **10%** del prezzo offerto

**Rilancio minimo di gara: € 1.000,00.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento, in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

#### **MODALITA' DI VENDITA**

- entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita **le offerte** (una per ogni lotto), potranno essere presentate presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona, **in forma tradizionale mediante busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) (gruppo Aste Giudiziarie Inlinea Spa).**

- E' 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.

- Nel caso di offerte presentate in forma telematica**

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda il dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica".

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.

Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.

- Nel caso di offerte presentate telematicamente l'interessato dovrà inserire i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, in via telematica, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it) oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

**L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO/TRN del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;



- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accredito del **complessivo** importo del **30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione, indicando causale "versamento cauzione" e 10% a titolo di anticipazione spese indicando causale "anticipo spese extra"**, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c della procedura intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 28/2024 C/O AVV. SCALEGGI" alle coordinate IBAN: IT60X0849137380000160000814 (causale "versamento cauzione" e "anticipo spese extra"), bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità

dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. 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.

- **Nel caso di offerte cartacee presentate in busta chiusa e sigillata:** busta bianca, una per ciascun lotto, in busta chiusa, all'esterno della quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione, sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.Es., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), contenente l'offerta (in bollo da € 16,00), da consegnare presso lo studio del Delegato in Ancona, Via Sandro Totti n. 7 (0717576024).

**L'offerta d'acquisto deve contenere:**

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato a titolo di cauzione e quello versato a titolo di fondo spese;
- un recapito email e di telefonia mobile ove ricevere comunicazioni previste.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene. Deve riportare con precisione l'indicazione delle quote che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- assegno circolare non trasferibile a titolo di cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), intestato a " *TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 28/2024 C/O AVV. SCALEGGI*" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);
- assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di ammontare approssimativo delle spese così fissato, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), intestato a " *TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES.*

ASTE GIUDIZIARIE  
IMM. 28/2024 C/O AVV. SCALEGGI" (non sono accettati assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa);

- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, copia del provvedimento di autorizzazione, nonché copia anche della procura rilasciata dall'altro genitore per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del genitore titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata ;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente"; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
- In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita

sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.

- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base, questa è senz'altro accolta.
  - In caso di più offerte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti, in presenza e tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta (offerte minime in aumento € 1.000,00). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.
  - Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**.
  - I rilanci effettuati dai partecipanti **presenti** innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 presenti innanzi al delegato.
  - La gara 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.
  - In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
  - Entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante bonifico a favore di "TRIBUNALE DI MACERATA – PROC. ES. IMM. 28/2024 C/O AVV. SCALEGGI"" sul medesimo c/c sopra indicato coordinate IBAN: IT60X0849137380000160000814).
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 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.
  - Il presente avviso sarà pubblicato:
    - sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.),
    - sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net),
    - sulla rivista "Newspaper Aste" di Astalegale
    - sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)).

Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569, 571, 576 e ss. cpc, saranno effettuate dal delegato presso lo studio della scrivente in Via Sandro Totti 7, Ancona e/o in modalità telematica e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso la scrivente.

#### **In caso di creditore fondiario:**



ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca Volontaria n. R.P. 4914, n. R.G. 19249, iscritta il 20.12.2004 dell'importo di € 140.000,00, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., sul seguente immobile:
  - abitazione ubicata in Corridonia (MC), distinta al C.F. al foglio 42 con la particella 463 sub. 2<sup>1</sup>, categoria A/3, consistenza 5 vani, Via Garibaldi n. 43
- 2) ipoteca volontaria n. R.P. 2246, n. R.G. 8625, iscritta l'11.5.2006, dell'importo di € 51.760,00, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A., sul seguente immobile:
  - abitazione ubicata in Corridonia (MC), distinta al C.F. al foglio 42 con la particella 463 sub. 2, categoria A/3, consistenza 5 vani, Via Garibaldi n. 43.
- 3) pignoramento immobiliare del 3.2.2024, trascritto il 26.2.2024 R.P. 2219, R.G. 2851 a favore di PRISMA SPV S.R.L. su tutti gli immobili oggetto di proprietà;

Tali gravami saranno oggetto di ordine di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

#### DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, cpc, 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 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 prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 cpc, il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 cpc (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, cpc, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto

---

<sup>1</sup>Particella oggetto di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione del 17/11/2022 n. 108981.1/2022 in atti dal 18/11/2022, prot. MC0108981, la p.lla 463 sub. 2 è stata soppressa e ha originato le p.lle 463 sub. 7-8.

obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4, c.p.c, mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali — il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio — sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice); visto l'art. 173-quater, ult. comma, disp. att. cpc.

L'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista indicherà, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

Gli interessati all'acquisto possono visionare il compendio pignorato contattando la scrivente quale custode, Avv. Emanuela Scaleggi domiciliato presso il proprio studio, Via Sandro Totti 7, mail [avvemanuelascaleggi@gmail.com](mailto:avvemanuelascaleggi@gmail.com), tel 0717576024, mediante l'apposita funzione presente sul portale delle vendite pubbliche.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza telefonica, contattando Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- numero verde ad addebito ripartito: 848.58.20.31
- telefono: 0586/20141

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E. con incarico affidato alla società ASTALEGALE.NET SPA.

Ancona lì, 5.1.2026

IL DELEGATO

Avv. Emanuela Scaleggi