

LOTTI GRUPPO "C" DAL N. 23 AL N. 30 E DAL N. 33 AL N. 34

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Aw. Paolo Serafini**, con studio in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (tel. 0733/713976), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. 103/2024 R.G.E. con ordinanza del 24.09.2025, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L. 132/15 e successive modifiche,

**AVVISA**

che il giorno **9 giugno 2026 ore 9:30** presso la sala delle vendite di **Marche Servizi Giudiziari S.r.l.**, sita in Macerata, Via Roma n. 151/c (tel. 0733/522205), si procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c, con le modalità di seguito descritte, e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

**LOTTO VENTITRE**

- **Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su LOCALE COMMERCIALE PER SERVIZI DI RISTORAZIONE D/8, della superficie commerciale di mq 244,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S2, composto da una sala per ristorazione, una cucina, tre bagni e una veranda esterna.**

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati nella Categoria D/8 (magazzino/sottotetto). Attualmente l'unità immobiliare è utilizzata come locale per ristorazione. L'immobile è composto da ingresso, zona bancone, sala tavoli clienti, veranda con pareti vetrate scorrevoli, zona cucina con ingresso indipendente, servizi igienici per il pubblico e per i dipendenti, depositi e disimpegni funzionali. Nel 2022 l'unità è stata ampliata mediante intervento autorizzato con il Piano Casa (L.R. 22/2009) attraverso la realizzazione di una struttura vetrata che ha portato la superficie lorda complessiva a 244,00 mq. Le altezze interne sono pari a 3,30 m. mentre tutti gli impianti risultano conformi alle normative vigenti. L'accessibilità è garantita da ingressi pedonali e carrabili.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione ottimo.

**Identificazione catastale:**

- foglio 35, particella 566 sub. 152 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/8, superficie 244,00 mq., rendita 1.282,00 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S2;

**Pratiche Edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;
- Voltura n. 643 del 18.01.2000;
- Fine Lavori n. 4366 del 12.04.2010;
- CILA n. 14646 del 30.05.2017;
- PdC Piano Casa L.R. 22/2009 n. 20407 del 6.09.2021 e successive varianti per lavori di ampliamento;
- CILA n. 23099 del 27.10.2020 e successive varianti per lavori di installazione di canna fumaria.

**Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 23:

### Giudizi di Conformità:

#### Conformità Edilizia:

Nessuna difformità

#### Conformità Catastale:

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Costi di regolarizzazione:** Presentazione di Variazione Catastale Doc.Fa (compresi diritti di presentazione) € 600,00. Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza nella planimetria dell'ampliamento che è stato regolarmente autorizzato con pratica edilizia PdC 20407 del 6.09.2021 (Piano Casa L.R. 22/2009). Le difformità sono regolarizzabili mediante variazione catastale Doc.Fa per aggiornamento della planimetria catastale.

#### Conformità Urbanistica:

Nessuna difformità.

#### Conformità dati catastali/atto:

Nessuna difformità

#### Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6, stipulato il 1.06.2022, con scadenza il 31.05.2027, registrato il 6.06.2022 a Tolentino al n. TQR22T001137000EE (il contratto è opponibile alla procedura).

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n. 452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n.116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 279.585,00 (euro duecentosettantanovemilacinquecentottantacinque/00).

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 209.688,75 (euro duecentonovemilaseicentottantotto/75) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

### **LOTTO VENTIQUATTRO**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su NEGOZIO della superficie commerciale di mq 73,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S2, composto da ingresso-reception, due uffici, locale deposito e un bagno con antibagno.

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati nella Categoria C/1. L'immobile si trova al secondo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione ottimo.

#### Identificazione catastale:

- foglio 35, particella 566 sub. 153 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie mq. 58, classe 4, consistenza 58 mq., rendita 1.069,38 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano S2;

#### Pratiche Edilizie:

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;

- Voltura n. 643 del 18.01.2000;
- FINE LAVORI n. 4366 del 12.04.2010;
- SCIA n. 19416 del 5/08/2017 e successive varianti, agibilità del 18/11/2017 con il n. 29001 di protocollo;

**Situazione Urbanistica:**

Nessuna informativa aggiuntiva:

**Giudizi di Conformità:**

**Conformità Edilizia:**

Nessuna difformità.

**Conformità Catastale:**

Nessuna difformità

**Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

**Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6 stipulato il 1.07.2024, con scadenza il 30.06.2030, registrato a Tolentino il 19.11.2024 (il contratto non è opponibile alla procedura).

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n. 452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n.116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n.9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA:** € 68.985,00 (euro sessantottomilanovecentottantacinque/00).

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 51.738,75 (euro cinquantunomilasettecentotrentotto/75) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO VENTICINQUE**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su UFFICIO della superficie commerciale di mq 73,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S2, composto da un ingresso – reception, disimpegno, due uffici, archivio e un bagno con antibagno.

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino nella Categoria A/10 (ufficio). Attualmente l'unità è destinata allo svolgimento di attività professionali.

L'immobile si trova al secondo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione ottimo.

**Identificazione catastale:**

-foglio 35, particella 566, sub. 155 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, rendita 704,96 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S2;

**Pratiche Edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997e successive varianti, per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;
- Voltura n. 643 del 18.01.2000 e successive varianti;
- FINE LAVORI n. 4366 del 12.04.2010;

**Situazione Urbanistica:**

Nessuna informazione aggiuntiva

**Giudizi di Conformità:**

**Conformità Edilizia:**

Nessuna difformità

**Conformità Catastale:**

Nessuna difformità

**Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

**Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6 stipulato il 15.04.2019, con scadenza il 14.03.2025, prorogato fino al 30.04.2031 (il contratto è opponibile alla procedura).

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n. 452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n.116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 61.593,75 (euro sessantunomilacinquecentonovantatre/75).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 46.195,32 (euro quarantaseimilacentonovantacinque/32) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO VENTISEI**

**- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su LOCALE "F4" IN CORSO DI DEFINIZIONE della superficie commerciale di mq 399,50 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S2.**

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale.

L'immobile è allo stato grezzo avanzato, privo di finiture interne, impianti tecnologici principali, ed arredi tecnici.

L'unità immobiliare dispone di accessi distinti, che agevolano una potenziale suddivisione interna in più ambienti funzionali o unità operative indipendenti.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq. 445,00, di cui mq. 380,00 di locali interni e mq. 65,00 di una corte esterna. L'immobile non dispone di rendita catastale in quanto la categoria F4 è attribuita a beni immobili ancora in corso di definizione e non idonei a produrre reddito autonomo.

Non risulta presente alcuna separazione fisica mediante setto in muratura tra il subalterno n. 30 e il subalterno n. 156, oggetto del presente lotto.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione: lavori da completare.

**Identificazione catastale:**

-foglio 35, particella 566 sub. 156 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S2;

**Pratiche Edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;
- Voltura n. 643 del 18.01.2000 e successive varianti;
- FINE LAVORI n. 4366 del 12.04.2010 e successive varianti;

**Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 23:

**Giudizi di Conformità:**

Attualmente il subalterno n. 156 risulta un unico ambiente con il subalterno n. 30 in quanto non sono state realizzate le tramezzature divisorie. Il subalterno n. 156 risulta con uso assentito a livello edilizio di tipo commerciale.

**Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Conformità Catastale:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Costi di regolarizzazione:**

realizzazione del setto divisorio tra il sub 156 e il sub 30: € 1.000,00. Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte e, conseguentemente, il costo di regolarizzazione a carico del subalterno n. 156 è pari a € 500,00.

**Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

**Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice ed è attualmente utilizzato come deposito.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n. 452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n.116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 139.050,00 (euro centotrentanovemilacinquanta/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 104.287,50 (euro centoquattromiladuecentottantasette/50) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO VENTISETTE**

- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su NEGOZIO della superficie commerciale di mq. 90,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S1, composto da un ingresso, un vano destinato al pubblico, un vano retrostante destinato all'esercizio di attività commerciale, un antibagno e un bagno.

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino nella Categoria C/1 (negozi) e si trova al piano primo sottostrada. L'unità dispone di accesso diretto al lastrico antistante con parcheggio nelle immediate vicinanze

L'immobile presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto risulta dalle planimetrie catastali e dalle pratiche edilizie depositate. Tale difformità è riconducibile a un accorpamento di fatto, mediante apertura di un passaggio diretto di una porzione di circa 56 mq. appartenente al subalterno n. 145. Pertanto la situazione esistente non è conforme alla normativa vigente in materia edilizia e catastale e richiede un intervento di regolarizzazione mediante una pratica di aggiornamento catastale ed apposita richiesta di sanatoria edilizia e/o variazione urbanistica.

**La superficie oggetto del presente lotto è esclusivamente quella formalmente riconosciuta ed attribuita all'unità immobiliare al subalterno n. 132, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati.**

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione discreto.

**Identificazione catastale:**

- foglio 35, particella 566 sub. 132 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, superficie 92 mq., classe 4, consistenza 92 mq., rendita 1.696,25 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S1;

**Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 687 del 20.06.2000 e successive varianti;
- DIA n. 5975 del 4.05.2005 e successive varianti per lavori di realizzazione di un negozio; agibilità dell'11.04.2006 con il n. 4510 di protocollo;

**Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.

**Giudizi di Conformità:**

L'immobile presenta una superficie reale superiore rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nelle pratiche edilizie depositate. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di superficie appartenente al subalterno 145 di circa 56 mq., che non risulta formalmente fusa né dal punto di vista catastale né dal punto di vista urbanistico. La situazione attuale non è quindi conforme né sotto il profilo edilizio né catastale e **richiede un intervento di regolarizzazione**, da effettuarsi mediante apposita pratica di aggiornamento catastale e, ove necessario, tramite richiesta di sanatoria edilizia o variazione urbanistica presso il Comune di Camerino.

**In alternativa la chiusura del passaggio e il ripristino dello stato originario permetterebbero di riportare l'immobile alla configurazione conforme agli atti catastali e edilizi vigenti.**

**Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: ripristino dello stato conforme mediante la chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145 mediante la realizzazione di una parete, al fine di ristabilire la separazione originaria tra le due unità immobiliari: € 1.000,00.

**Conformità Catastale:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

**Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato con contratto di affitto tipo 6 + 6 stipulato il 1.03.2015, con scadenza il 1.03.2021, registrato il 26.07.2016 presso Ufficio Territoriale di Tolentino, poi prorogato (il contratto è opponibile alla procedura).

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 22.03.2002 al n. 4081 R.G. e al n.708 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 4.03.2022 al n. 3247 R.G. e al n. 345 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 21.03.2022 al n. 4269 R.G. e al n. 427 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 72.225,00 (euro settantaduemiladuecentoventicinque/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 54.168,75 (euro cinquantaquattromilacentosessantotto/75) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO VENTOTTO**

**- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su NGOZIO della superficie commerciale di mq 262,50 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S1, composto da un ingresso e due locali allo stato grezzo avanzato.**

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino nella Categoria C/1 (negozio). Attualmente l'unità è occupata per una porzione di superficie di mq. 56,00. L'immobile si trova al primo piano sottostrada e dispone di un ampio parcheggio nelle vicinanze.

Il bene immobile presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq. appartenente al subalterno n. 145 (oggetto del presente lotto) al subalterno n. 132 (negozio oggetto del lotto n. 27): Allo stato tale fusione non risulta formalizzata né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico. Si evidenzia, inoltre l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno n. 57, con conseguente configurazione di un unico ambiente privo di separazioni fisiche. Il ripristino dello stato originario – mediante la chiusura del passaggio, la demolizione del setto divisorio interno che suddivide il subalterno in due porzioni e la ricostruzione della parete tra i subalterni 145 e 57 – permetterebbe di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto alla situazione catastale e urbanistica vigente.,

**Ai fini del valore del lotto è stata considerata la superficie formalmente riconosciuta dell'unità immobiliare identificata al subalterno 145, come risultante dagli atti catastali regolarmente depositati per un totale di circa 258,00 mq.**

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione buono.

**Identificazione catastale:**

**-foglio 35, particella 566 sub. 145 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 7, rendita 7.501,74 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S1;**

**Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 687 del 20.06.2000 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;
- Voltura n. 8904 del 21.07.2000;

**Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1.

**Giudizi di Conformità:**

L'immobile presenta una superficie reale difforme rispetto a quanto indicato nelle planimetrie catastali e nella documentazione edilizia depositata. Tale difformità è riconducibile all'incorporazione, mediante un passaggio diretto, di una porzione di circa 56 mq. appartenente al lotto 145 al subalterno 132 (negoziato oggetto del lotto n. 27). Allo stato attuale, tale fusione non risulta formalizzata né sotto il profilo catastale né sotto quello urbanistico. Si evidenzia, inoltre l'assenza della parete divisoria tra il subalterno 145 e il subalterno n. 57, con conseguente configurazione di un unico ambiente privo di separazioni fisiche. Il ripristino dello stato originario – mediante la chiusura del passaggio, la demolizione del setto divisorio interno che suddivide il subalterno in due porzioni e la ricostruzione della parete tra i subalterni 145 e 57 – permetterebbe di ricondurre l'immobile alla conformità rispetto alla situazione catastale e urbanistica vigente.

**Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Conformità Catastale:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

**Costi di regolarizzazione:**

-Ripristino dello stato conforme mediante la chiusura fisica del passaggio tra il sub 132 e il sub 145 tramite la realizzazione di una parete, al fine di ristabilire la separazione originaria tra le due unità immobiliari: € 1.000,00. Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, e pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 145 è pari a € 500,00.

-Realizzazione del setto divisorio tra il sub 57 e il sub 145: € 2.000,00. Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 145 è pari a € 1.000,00.

-Demolizione del setto che divide il sub 145 in due porzioni: il costo stimato dell'intervento è pari a € 500,00, interamente a carico del subalterno n. 145.

**Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

**Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta allo stato parzialmente occupato: una porzione del lotto pari a 56 mq. è occupata dal sub 132. La restante superficie del lotto è libera.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 22.03.2002 al n. 4081 R.G. e al n.708 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 4.03.2022 al n. 3247 R.G. e al n. 345 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 21.03.2022 al n. 4269 R.G. e al n. 427 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 117.239,07 (euro centodiciassettemiladuecentotrentanove/07).**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 87.929,31 (euro ottantasettemilanovecentoventinove/31) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

#### **LOTTO VENTINOVE**

**- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su FABBRICATO PER ESIGENZE INDUSTRIALI SPECIFICHE "D7" della superficie commerciale di mq 540,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S2, composto da un unico ambiente allo stato grezzo avanzato.**

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino nella Categoria D/7 (fabbricati per Esigenze Industriali Specifiche).

Non è presente il setto di divisione tra il subalterno oggetto del presente lotto (30) e il subalterno 156.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione buono.

#### **Identificazione catastale:**

- foglio 35, particella 566 sub. 30 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria D/7, rendita 3.454,00 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22 piano: S2;

#### **Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 687 del 20.06.2000 e successive varianti;
- DIA n. 5975 del 4.05.2005 e successive varianti, agibilità dell'11.04.2006 con il n. 4510 di protocollo;

#### **Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 23:

#### **Giudizi di Conformità:**

Attualmente il subalterno 30 risulta un unico ambiente con il sub 156 in quanto non sono state realizzate le tramezzature divisorie. Il subalterno 30 risulta con uso assentito a livello edilizio di tipo commerciale.

#### **Conformità Edilizia:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

#### **Conformità Catastale:**

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile

Costi di regolarizzazione: realizzazione di un setto divisorio tra il sub 156 e il sub 30: € 1.000,00. Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le due unità coinvolte, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno 30 è pari a € 500,00.

#### **Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

#### **Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

#### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta libero.

#### **Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 22.03.2002 al n. 4081 R.G. e al n. 708 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 4.03.2022 al n. 3247 R.G. e al n. 345 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 21.03.2022 al n. 4269 R.G. e al n. 427 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 166.387,50 (euro centosessantaseimilatrecentottantasette/50).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 124.790,63 (euro centoventiquattromilasettecentonovanta/63) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

### **LOTTO TRENTA**

**- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su BOX DOPPIO della superficie commerciale di mq 80,00 sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S3, composto da un box auto doppio.**

L'unità immobiliare si trova in un complesso edilizio a destinazione mista residenziale-commerciale ed è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Camerino nella Categoria C/6.

Il bene immobile si trova al secondo piano interrato ed è facilmente raggiungibile grazie alla presenza di accessi carrabili e pedonali.

Immobile costruito nel 2000.

Stato di manutenzione buono.

#### **Identificazione catastale:**

**- foglio 35, particella 566 sub. 136 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 78 mq., classe 3, consistenza 78 mq., rendita 197,39 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano: S3;**

#### **Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale, e attività ricettiva;
- Voltura n. 643 del 18.01.2000 e successive varianti;
- Fine lavori n. 4366 del 12.04.2010;
- DIA n.16094 del 29.11.2005 e successive varianti, agibilità del 12.04.2006;

#### **Situazione Urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA art. 23:

#### **Giudizi di Conformità:**

##### **Conformità Edilizia:**

Nessuna difformità

##### **Conformità Catastale:**

Nessuna difformità

##### **Conformità Urbanistica:**

Nessuna difformità.

##### **Conformità dati catastali/atto:**

Nessuna difformità

##### **Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice..

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n. 452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n.116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 31.320,00 (euro trentunomilatrecentoventi/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 23.490,00 (euro ventitremilaquattrocentonovanta/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO TRENTATRE**

**- Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su BOX SINGOLO della superficie commerciale di mq. 38,00, sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S3.**

L'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale ed è situata al terzo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq. 38,00.

Stato di conservazione buono.

Immobile costruito nel 2000.

**Identificazione catastale:**

**-foglio 35, particella 566 sub. 139 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 38 mq., classe 3, consistenza 38 mq., rendita catastale 96,16 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano S3;**

**Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale e attività ricettiva;

- Voltura intestazione concessione edilizia n. 643 del 18.01.2000 e successive varianti;

-Fine lavori n. 4366 del 12.04.2010 e successive varianti;

-DIA n. 16094 del 29.11.2005 e agibilità del 12.04.2006;

**Situazione Urbanistica:**

Nessuna informazione aggiuntiva

**Giudizi di conformità:**

Attualmente il subalterno 139 risulta un unico ambiente con i subalterni n. 137 e n. 138 in quanto non sono state realizzate le tramezzature divisorie.

**Conformità Edilizia:**

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

**Conformità Catastale:**

l'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile;

**Costi di regolarizzazione:**

Realizzazione del setto divisorio tra il sub 138 e il sub 139: € 1.000,00

Tale onere risulta da suddividere in parti uguali tra le unità confinanti, pertanto il costo di regolarizzazione a carico del subalterno n. 139 è pari a € 500,00.

**Conformità Urbanistica:**

nessuna difformità;

**Conformità dati catastali/atto:**

nessuna difformità.

**Stato di possesso:**

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice ed utilizzato come deposito..

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:**

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n.452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n. 116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 13.527,00 (euro tredicimilacinquecentoventisette/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 10.145,25 (euro diecimilacentoquarantacinque/25) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**LOTTO TRENTAQUATTRO**

**-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su BOX SINGOLO della superficie commerciale di mq. 90,00, sito nel Comune di Camerino (MC), Via Le Mosse n. 22, Piano S3.**

L'unità immobiliare è parte di un complesso edilizio a destinazione mista residenziale e commerciale ed è situata al terzo piano sottostrada rispetto al piano di campagna, ma facilmente accessibile grazie a ingressi pedonali e carrabili.

L'unità immobiliare ha una superficie lorda di mq. 90,00, composta da un ampio vano ad uso autorimessa e da un locale ripostiglio/cantina;

Stato di conservazione buono.

Immobile costruito nel 2000.

**Identificazione catastale:**

**-foglio 35, particella 566 sub. 141 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, superficie 87 mq. classe 3, consistenza 87 mq., rendita catastale 220,17 euro, indirizzo catastale: Via Le Mosse n. 22, piano S3;**

**Pratiche edilizie:**

- Concessione edilizia n. 668 del 29.12.1997 e successive varianti per lavori di costruzione di un edificio a destinazione residenziale, commerciale e attività ricettiva;
- Voltura intestazione concessione edilizia n.643 del 18.01.2000 e successive varianti;
- Fine lavori n. 4366 del 12.04.2010 e successive varianti;
- DIA n. 16094 del 29.11.2005 e agibilità del 12.04.2006;

**Situazione Urbanistica:**

Nessuna informazione aggiuntiva;

Giudizi di conformità:

Conformità Edilizia:

nessuna difformità

Conformità Catastale:

nessuna difformità

Conformità Urbanistica:

nessuna difformità;

Conformità dati catastali/atto:

nessuna difformità.

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato dalla società debitrice ed utilizzato come deposito..

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria del 24.02.2000 al n. 2325 R.G. e al n.452 R.P.;
- iscrizione ipoteca volontaria in rinnovazione del 29.01.2020 al n. 1077 R.G. e al n. 116 R.P.;
- trascrizione atto di pignoramento immobiliare del 25.06.2024 al n. 9227 R.G. e al n. 7198 R.P.;

**PREZZO BASE D'ASTA: € 35.235,00 (euro trentacinquemiladuecentotrentacinque/00).**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 26.426,25 (euro ventiseimilaquattrocentoventisei/25) pari al prezzo base ridotto di un quarto.**

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza del lotto e le sue caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Elisa Flamini del 31.07.2025 e dell'elaborato integrativo del 22.09.2025, in atti e pubblicati unitamente al presente avviso, che si richiamano espressamente, alla cui consultazione si invita l'offerente a visionare.

**MODALITÀ' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

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 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o 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.).

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.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto: A) in forma cartacea o B) in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

**A) MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

**Le offerte di acquisto cartacee, in bollo, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (8.06.2026) presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Paolo Serafini con studio in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (0733/713976).**

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il delegato ad apporre 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 dovranno contenere:**

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.

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'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

- in caso di offerta formulata da più soggetti, la domanda dovrà essere completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti gli offerenti, con l'indicazione delle relative quote di partecipazione;

- 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, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;

- 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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).

- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale. All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 103/2024 R.G.E."**, di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane Spa).

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) MODALITÀ' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA**

Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (8.06.2026)**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite apposita funzione "Partecipa" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.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 dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. **Le offerte d'acquisto dovranno contenere:**

nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico dell'offerente, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale. Se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata ai sensi del D.M. 32/2015.

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'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.

I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e la data della vendita;

l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;

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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.

l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale (da allegare alla domanda telematica).

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. Dovrà essere versata anche l'imposta di bollo digitale dovuta per legge, attualmente ammontante ad € 16,00; il mancato accredito del bonifico sul 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.

La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto unitamente alla ricevuta del versamento del bollo digitale.

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: IBAN: **IT32U 08765 13400 000000408698**, intestato a " **Proc. Es. N.R.G. 103/2024 TRIB. MC c/o Avv. Serafini Paolo**"; causale: "*versamento cauzione e spese es. imm. 103/24 Trib. Mc - lotto n. - vendita del* (specificare la data della vendita)".

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 [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al n. 02/80030021 dalle ore 9.00 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 9 giugno 2026 a partire dalle ore 9:30 presso la sala delle vendite di Marche Servizi Giudiziari S.r.l. sita in Macerata, in Via Roma n. 151/c (edificio adiacente all'hotel "I Colli").

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.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Roma n., 151/c; 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.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. 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 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 gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita;

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 ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta e chiedere il rimborso della cauzione versata.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.; In caso di presentazione di **un'unica offerta telematica e/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 siano 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, che si svolgerà con modalità sincrona mista, 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 *online* 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. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé. 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) per i lotti nn. 24, 25, 26, 27, 28, 30, 33, 34 e in € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00) per i lotti n. 23 e n. 29.

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 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, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestare, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. 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 Serafini mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Paolo Serafini – procedura esecutiva immobiliare n. 103/2024 R.G.E."**, ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT32U 08765 13400 000000408698, intestato a "Proc. Es. N.R.G. 103/2024 TRIB. MC c/o Avv. Serafini Paolo"- causale: "Saldo prezzo es. imm. 103/24 Trib. Mc"**.

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 III.mo 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**

-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 sottoscritto 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;

-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 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;

-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, alleggerà 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;

#### 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. Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

L'aggiudicatario di 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 l'anno di aggiudicazione.

**Ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario, come anche ogni onere fiscale derivante dalla vendita.**

Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative al trasferimento del bene. 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. Lgs.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, 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 delegato; 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 al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato 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 delegato in Macerata, Via A. Campanile n. 13 (tel. 0733/713976).

Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it)), nei siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.com](http://www.asteimmobili.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega, alla CTU e alla perizia integrativa), nonché su giornale di Astalegale; Tra il compimento delle forme di pubblicità e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio del sottoscritto professionista delegato e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

Gli immobili possono essere visionati previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIALE nominato Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., Via Cassolo n.35, 60030 Monsano (An) (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): (telefono: 0731/60914 – 605180 – 605542; indirizzo mail: [info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it)).

Macerata, li 24 marzo 2026

Il delegato alla vendita

*Paolo Serafini*  
Avv. Paolo Serafini

Tel. 0733/713976 – Mob. 338/3181419

Mail: [frfioretti@alice.it](mailto:frfioretti@alice.it)

P.e.c.: [avvpaoloserafini@puntopec.it](mailto:avvpaoloserafini@puntopec.it)

