

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**4° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**  
**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Antonio Moretti, con sede a Civitanova Marche, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in Via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 28.01.2021 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **190/17** (promosso da Carifermo Spa, UBI Spa, Purple SPV Srl) [cui sono riuniti i Proc. Esec. 195/17 e 184/20] e sono state delegate al sottoscritto notaio 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 **29 ottobre 2024** alle ore **09.35** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata, Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
  - €. 76.167,00 per il lotto 5 (CTU 195/17)
  - €. 620.100,00 per il lotto 6 (lotto 2 per CTU 195/17)
  - €. 300,00 per il lotto 11 (lotto 7 per CTU 195/17)
  - €. 220,00 per il lotto 12 (lotto 8 per CTU 195/17)
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso la sede dell'Associazione in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) .
- 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.
- I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul predetto portale. 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 di dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica". 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.  
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. 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- Nel caso di offerte presentate in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati : numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) l'offerta (in bollo), dovrà contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto ( di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base ), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata";
- 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 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 e 10% a titolo di anticipazione spese, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul c/c IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192 (causale versamento cauzione e spese) 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.

- **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 della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le 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 che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; 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.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. 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 più offerte valide, si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento €. 2.000,00 per il lotto 5, €. 10.000,00 per il lotto 6, €. 100,00 per il lotto 11, €. 100,00 per il lotto 12). 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 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 novanta giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul medesimo c/c sopra indicato (Banca Popolare di Bari – Filiale di Macerata Codice IBAN: IT 21 T 05424 13400 000 000 102 192). 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su giornalino di Astalegale e 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. 571,576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta con sede a Macerata, via Morelli n.20.

#### *In caso di 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.

#### **BENE SOTTOPOSTO A VENDITA:**

**Lotto 5 (CTU 195/17):** diritti di piena proprietà su edificio in corso di costruzione sito a Macerata, frazione Sforzacosta in Località Pieve, della superficie commerciale di mq.310,18, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 103 part.23 sub 27, cat.F/3, Contrada Pieve snc piano T-S1;

**Lotto 6 (lotto 2 CTU 195/17):** diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato urbano sito a Macerata in Via Prezzolini – Via Silone, costituite da:

\* n.2 uffici rispettivamente della superficie commerciale di mq.1.559,00 e mq.265,00, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 79:

-part. 812 sub 12, z.c.2, cat.B/4, cl.U, consistenza mq.5.690, R.C. €.6.758,87, Via Ignazio Silone piano T-1-2-S1

-part. 812 sub 62, z.c.2, cat.B/4, cl.U, consistenza mq.881, R.C. €.1.046,50, Via Giuseppe Prezzolini n.7/A piano S1

\* autorimessa, della superficie commerciale di mq.260,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 79 part.812 sub 108, z.c.2, cat.C/6, cl.3, consistenza mq.260, R.C. €.375,98, Via Ignazio Silone snc piano S1

\* magazzino, della superficie commerciale di mq.88,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 79 part.812 sub 109, z.c.2, cat.C/2, cl.4, consistenza mq.88, R.C. €.177,25, Via Ignazio Silone snc piano S1.

Gli immobili risultano liberi.

**Lotto 11 (lotto 7 CTU 195/17):** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Macerata in Via Ignazio Silone n.23, costituita da magazzino al piano seminterrato, della superficie commerciale di mq.2,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 79 part.838 sub 43, z.c.2, cat.C/2, cl.5, consistenza mq.2, R.C. €.4,75, Via Ignazio Silone n.23 piano S1.

L'immobile risulta libero.

**Lotto 12 (lotto 8 CTU 195/17):** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Macerata in Via Silone n.35, costituito da autorimessa collettiva al piano primo sottostrada, della superficie commerciale di mq.288,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 79 part.812 sub 92, z.c.2, cat.C/6, cl.1, consistenza mq.288, R.C. €.297,48, Via Ignazio Silone piano S1.

L'immobile risulta libero.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 15.05.2002 R.P.n.1247 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.1.549.500,00, rettificata in data 30.08.2011 R.P.n.2178, rinnovata in data 12.04.2022 R.P.n.619, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 30.05.2011 R.P.n.1540 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.388.500,00, rettificata in data 30.08.2011 R.P.n.2179 e annotata di restrizione in data 10.01.2012 R.P.n.26, relativa al foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 14.12.2011 R.P.n.3191 a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.2.800.000,00, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 14.12.2011 R.P.n.3192 a favore di Banca della Provincia di Macerata Spa per €.1.350.000,00, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 16.12.2011 R.P.n.3211 parigrado a favore di Banca Popolare di Ancona Spa per €.2.800.000,00, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 16.12.2011 R.P.n.3212 parigrado a favore di Banca della Provincia di Macerata Spa per €.1.350.000,00, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 21.02.2012 R.P.n.304 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa per €.510.000,00, relativa al lotto 5

- ipoteca volontaria iscritta il 29.03.2012 R.P.n.568 a favore di Banca della Marche Spa per €.1.000.000,00, gravante sul foglio 79 part.812 sub 12 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 30.03.2012 R.P.n.586 a favore di Credito Ipotecario Banca della Marche Spa per €.1.000.000,00, relativa al foglio 79 part.812 sub 62, sub 108 e sub 109 (lotto 6),

- ipoteca volontaria iscritta il 03.04.2012 R.P.n.610 a favore di Banca della Marche Spa per €.400.000,00, relativa ai lotti 5-6,

- ipoteca giudiziale iscritta il 01.08.2013 R.P.n.1319 a favore di \*\* per €.80.000,00, relativa ai lotti 6-12,

- ipoteca giudiziale iscritta il 18.10.2013 R.P.n.1747 a favore di \*\* per €.40.000,00, relativa ai lotti 5-6,

- ipoteca giudiziale iscritta il 08.05.2015 R.P.n.688 a favore di Condominio Via Rosetani n.2 Macerata per €.12.000,00, relativa ai lotti 5-6-11-12,

- verbale di pignoramento trascritto il 18.12.2017 R.P.n.10726 a favore di UBI Spa,

- verbale di pignoramento trascritto il 10.11.2020 R.P.n.9637 a favore di Purple SPV Srl, relativo al lotto 6.

(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato e a carico dell'aggiudicatario.

#### Situazione urbanistica:

**Lotto 5 (CTU 195/17):** permesso di costruire n.7598/2003 del 31.07.2003 (Prat.ed.pos.6505) per lavori di ristrutturazione edilizia di n.3 accessori colonici con mutamento di destinazione d'uso in civile abitazione e creazione di garage interrato; permesso di costruzione n.2744/2004 del 29.04.2004 per lavori di variante al permesso di costruire 7598/2003. Sono presenti le seguenti difformità: 1) solaio non autorizzato che divide il piano primo dalla copertura; 2) strutturalmente la copertura non è stata realizzata in legno, come autorizzato, ma in cemento armato; 3) la scala che collega il garage con il piano terra non è stata realizzata in legno, come autorizzato, ma in cemento armato; 4) le altezze dell'edificio risultano maggiori del 10% rispetto a quanto autorizzato: come indicato dal perito nella perizia integrativa a pag.5-13 "ci troviamo di fronte a variazioni essenziali al progetto assentito ai sensi dell'art.8 comma 1 lett.c della Legge regionale 17/2015", nel caso di specie la demolizione della parte abusiva (tutto il solaio di copertura per ripristinare le altezze autorizzate)

inciderebbe sulla stabilità dell'edificio nel suo complesso, trova pertanto applicazione l'art.33 comma 2 del DPR 380/2001 in base al quale il pagamento della sanzione pecuniaria impedisce che le opere abusive siano demolite, ma non ne rimuove il carattere antigiusdittico, pertanto l'immobile permane in una condizione di illiceità "urbanisticamente tollerata". La **sanzione pecuniaria viene calcolata in €.47.833,24**, somma sottratta al valore complessivo unitamente alle spese di ultimazione dell'edificio. Si invita comunque a leggere quanto indicato in dettaglio dal CTU nella Relazione integrativa lotto 5.

Lotto 6 (lotto 2 CTU 195/17): pratiche edilizie: conc. a costruire n.10197/5367 del 18.03.1992 per la costruzione di edificio commerciale e residenziale su area ex ITALSCAI (titolo riferito al solo corpo A e corpo B); variante n.297/5367 del 26.05.1995 per lavori di ampliamento (titolo riferito al solo corpo A e corpo B); conc. a costruire n.296/5367 del 26.05.1995 per la costruzione del parcheggio a servizio dell'edificio (titolo riferito al solo corpo C e corpo D); conc. a costruire n.25419/5367 dell'08.03.1997 per varianti alla costruzione del parcheggio (titolo riferito al solo corpo C e corpo D); abitabilità-agibilità n.13572/97 del 14.05.1997 (titolo riferito al solo corpo A e corpo B). Si sono rilevate delle difformità edilizie e catastali, gli immobili pertanto risultano non conformi ma regolarizzabili (come indicato nello specifico a pag.20 della perizia)

Lotto 11 (lotto 7 CTU 195/17): il perito rappresenta che i faldoni relativi alla posizione (n.3481) dell'edificio di cui trattasi (Via Silone n.23) risultano essere tra quelli interessati dall'incendio dell'11.08.2012 e allontanati dall'Archivio e pertanto non consultabili. Uniche pratiche edilizie di cui si ha traccia sono la conc.ed.n.39295/97 del 23.05.1998 con successiva variante n.25229 del 27.11.1998;

Lotto 12 (lotto 8 CTU 195/17): conc. a costruire n.296/5367 del 26.05.1995; conc. a costruire n.25419/5367 dell'08.03.1997 per lavori di variante. Abitabilità-agibilità n.16547/97 del 22.05.1997;

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rende noto che 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.

Si pubblici nelle forme di cui sopra e si notifici ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

**Custode (per visite agli immobili): Istituto Vendite Giudiziarie, Via Cassolo 35 Monsano (AN) - tel.0731/60914 – 605542-605180; e-mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)**

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE  
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302  
(Notaio Dott. Antonio Moretti)