

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**3° 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 29.09.2022 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **306/13** (promosso da Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop.) 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 **09.55** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
  - €. 12.600,00 per il lotto 1
  - €. 12.600,00 per il lotto 2
  - €. 12.600,00 per il lotto 3
  - €. 65.100,00 per il lotto 4
  - €.102.600,00 per il lotto 5
  - €. 3.300,00 per il lotto 8
  - €. 19.800,00 per il lotto 9
  - €. 9.900,00 per il lotto 10
  - €. 3.700,00 per il lotto 11
  - €. 3.300,00 per il lotto 12
- 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 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 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 [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.
- **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 comparando 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.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.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre  $\frac{1}{4}$  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 €. 500,00 per il lotto 1, €. 500,00 per il lotto 2, €. 500,00 per il lotto 3, €. 1.000,00 per il lotto 4, €. 2.000,00 per il lotto 5, €. 100,00 per il lotto 8, €. 500,00 per il lotto 9, €. 100,00 per il lotto 10, €. 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.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 1:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Montecassiano, frazione Sambucheto, in Piazzale Maestri del Lavoro 1, costituita da box doppio al piano S1, della superficie commerciale di mq.42,00, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 30 part.528 sub 9, cat.C/6, cl.4, consistenza mq.37, R.C. €.70,70, Piazzale Maestri del Lavoro snc piano S1,

**Lotto 2:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Montecassiano, frazione Sambucheto, in Piazzale Maestri del Lavoro 1, costituita da box doppio al piano S1, della superficie commerciale di mq.42,00, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 30 part.528 sub 10, cat.C/6, cl.4, consistenza mq.37, R.C. €.70,70, Piazzale Maestri del Lavoro snc piano S1,

**Lotto 3:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Montecassiano, frazione Sambucheto, in Piazzale Maestri del Lavoro 1, costituita da box doppio al piano S1, della superficie commerciale di mq.42,00, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 30 part.528 sub 11, cat.C/6, cl.4, consistenza mq.37, R.C. €.70,70, Piazzale Maestri del Lavoro snc piano S1,

**Lotto 4:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Montecassiano, frazione Sambucheto, in Piazzale Maestri del Lavoro 1, costituita da negozio al piano terra della superficie commerciale di mq.129,00, distinta al Catasto fabbricati del detto Comune al foglio 30:

- part.528 sub 34, cat.C/1, cl.4, consistenza mq.76, R.C. €.1.389,48, Piazzale Maestri del Lavoro n.1 piano T – (porzione a nord)

- part.528 sub 33, cat.C/1, cl.4, consistenza mq.36, R.C. €.658,17, Piazzale Maestri del Lavoro n.1 piano T – (porzione a sud)

**Lotto 5:** diritti di piena proprietà su porzioni di fabbricato sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, costituite da n.3 laboratori non ultimati e dunque non accatastati singolarmente, della superficie commerciale rispettivamente di mq.144,00, mq.142,50 e mq.164,00, nella porzione sud-est del piano 1, distinte al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61:

- part.272 sub 103, cat.F/3, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 piano S1

- part.272 sub 112, cat.F/1, consistenza mq.25, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 piano T.

**Lotto 8:** diritti di piena proprietà su posto auto al piano seminterrato dell'edificio sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, della superficie commerciale di mq.1,00, distinto al Catasto Fabbricati dl detto Comune al foglio 61 part.272 sub 259, cat.C/6, cl.6, consistenza mq.17, R.C. €.28,97, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 piano S1,

**Lotto 9:** diritti di piena proprietà su posto auto al piano seminterrato dell'edificio sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, della superficie commerciale di mq.6,00, distinto al Catasto Fabbricati dl detto Comune al foglio 61 part.272 sub 272, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.76, R.C. €.66,73, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 Edificio C piano S1,

**Lotto 10:** diritti di piena proprietà su posto auto al piano seminterrato dell'edificio sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, della superficie commerciale di mq.3,00, distinto al Catasto Fabbricati dl detto Comune al foglio 61 part.272 sub 273, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.35, R.C. €.30,73, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 Edificio C piano S1,

**Lotto 11:** diritti di piena proprietà su posto auto al piano seminterrato dell'edificio sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, della superficie commerciale di mq.1,10, distinto al Catasto Fabbricati dl detto Comune al foglio 61 part.272 sub 274, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.23, R.C. €.20,19, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 Edificio C piano S1,

**Lotto 12:** diritti di piena proprietà su posto auto al piano seminterrato dell'edificio sito a Recanati in Via Ceccaroni n.1, della superficie commerciale di mq.1,00, distinto al Catasto Fabbricati dl detto Comune al foglio 61 part.272 sub 275, cat.C/6, cl.2, consistenza mq.18, R.C. €.15,80, Via Mario Alessandro Ceccaroni n.1 Edificio C piano S1.

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

### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 26.10.2006 R.P.n.4905 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. per €.1.100.000,00, relativa al foglio 61 part.272 sub 103 di Recanati (lotti 5-6-7),

- ipoteca volontaria iscritta il 20.04.2011 R.P.n.1164 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. per €.280.000,00, relativa ai lotti 2 - foglio 30 part.528 sub 34 Montecassiano e al foglio 61 part.272 sub 103 di Recanati (lotti 5-6-7),

- ipoteca giudiziale iscritta il 26.11.2012 R.P.n.2073 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. per €.300.000,00,

- ipoteca giudiziale iscritta il 28.01.2013 R.P.n.144 a favore di Banca delle Marche Spa per €.80.000,00,

- verbale di pignoramento trascritto il 26.09.2013 R.P.n.8497 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop.

(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: pratiche edilizie:

Lotti 1-2-3-4 : conc.ed.n.3219/00 e successive varianti per lavori di costruzione fabbricato plurifamiliare rilasciata il 07.08.2000 prot.n.4061; onc.ed.n.3219/00 per variante n.1 rilasciata il 10.05.2001 prot.n.4151 con dichiarazione di fine lavori prot.n.11387 del 21.07.2010; permesso di costruire per opere non ultimate e variante n.2 alla C.E. n.4061/00 rilasciata il 19.01.2004 prot.n.4395; per i lotti 1,2 e 3: permesso di costruire per lavori di rinnovo per opere non ultimate riguardanti l'appartamento al piano 2 n.6, del locale negozio al piano terra e dei garages, presentata il 19.10.2007 e

rilasciata il 31.10.2007 prot.n.4727/2007, agibilità non ancora rilasciata. Quanto al lotto 4: si sono rilevate delle difformità catastali (unica unità immobiliare accatastata con 2 subalterni), l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile (si veda nello specifico a pag.30 della perizia)

Lotti 5: autorizzazione per eseguire attività edilizia n.950173 e successive varianti per lavori di consolidamento statico dei fabbricati n.1 e n.4 "area ex EKO" rilasciata il 22.05.1995 prot.n.210; conc.ed.n.960145 per lavori di ristrutturazione fabbricati n. 1 e 4 presentata il 14.03.1996 prot.n.6107, rilasciata l'11.06.1996 prot.n.199; conc.ed.n.970721 per lavori di variante alla ristrutturazione del fabbricato n.4 rilasciata il 02.01.1998 prot.n.1; conc.ed.n.970766 per lavori di variante alla ristrutturazione del fabbricato n.4 rilasciata il 03.02.1998 prot.n.31; variante ristrutturazione del fabbricato n.4 n.256/2005 per lavori di completamento di passerella aerea che collega il corpo scala posto all'interno con l'unità 9 del blocco 4, presentata l'11.05.2005 prot.n.15018; permesso di costruire n.73/2007 per lavori di realizzazione di soppalco interno e frazionamento unità immobiliare adibita a laboratorio (foglio 61 part.272 sub 103-112) rilasciato il 20.03.2007 prot.n.59/2007; DIA n.07/2008 per lavori di variante in corso d'opera al permesso 59/07 presentata il 09.07.2022 prot.n.40789;

Lotti 8-9-10-11-12: Conc.ed.n.960209 per lavori di nuova costruzione fabbricato industriale distinto nella planimetria con il n.2 solo piano terra rilasciata il 05.10.1996 prot.n.331/96; conc.ed.n.970620 per lavori di variante rilasciata il 19.12.1997 prot.n.388/97; conc.ed.n.990019 per lavori di variante rilasciata il 05.10.1999 prot.n.346/99; permesso in sanatoria n.279/2006 per lavori di variante in sanatoria per opere eseguite in difformità alla conc.346/99 consistente in modifica al piano seminterrato della rampa di accesso, realizzazione di un garage chiuso e di una cabine elettrica, rilasciata il 07.06.2006 prot.n.127/2006. Non risulta rilasciata l'agibilità.

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

**Custode** (per visite agli immobili): **Dott.ssa Federica Zompanti** - e-mail: [federica.zompanti@gmail.com](mailto:federica.zompanti@gmail.com)

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