

Avv. Federica Montecchi  
Galleria del Commercio 17 - 62100 MACERATA  
Tel. 0733.233849 e.mail avvmontecchi@yahoo.it  
P.E.C. avvfedericamontecchi@puntopec.it  
C.F. MNT FRC 75H48 L191M P.I. 01614250437

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**4° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**Giudice dell'esecuzione: dott. Enrico Pannaggi**  
**Delegato: Avv. Federica Montecchi**  
**Custode: I.V.G.**

-----

Il sottoscritto Avv. Federica Montecchi (c.f. MNTFRC75H48L191M), con studio in Macerata, Galleria del Commercio 17 (pec: avvfedericamontecchi@puntopec.it – tel. 0733-233849)

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. in data 20.4.2023 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 165/2020 R.G.E.I. Tribunale di Macerata promosso da - omissis - e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L. 132/15 e successive modifiche

**AVVISA**

che il giorno **2 aprile 2025 alle h. 15,00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Federica Montecchi sito in Macerata, Galleria del Commercio 17, si svolgerà la vendita senza incanto in modalità sincrona mista in unico lotto del bene più avanti descritto al prezzo base stabilito di seguito indicato:

- lotto unico: € 22.307,00 (offerta minima € 16.730,25), oltre IVA se dovuta.

-----

**MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Federica Montecchi **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)**.
- In tal caso l'offerta deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "Come partecipare" presente all'interno di detto portale. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586-20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

- Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati da parte del delegato: numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita) le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere:

nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni). Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2020 R.G."

- Nel caso di offerte presentate in via telematica, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate. NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto, di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c n. 1834272 acceso a nome ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2020 R.G. presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, filiale di Macerata (IBAN IT 78 Y 01030 13400 000001834272 - causale : "versamento cauzione e spese es.imm. 165/2020"), bonifico da effettuarsi 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 d'acquisto, a pena di esclusione. 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. 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 da esso conservate in modo segreto.

#### PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo, giorno ed ora 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 telematica.
- 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 all'interno del portale stesso; 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 blackout 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
- 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, 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 o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588

c.p.c. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. 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 e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di € 500,00 per il lotto unico). 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 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 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 restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
- Entro 90 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Federica Montecchi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2020 R.G.", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 1834272 acceso a nome "ESECUZIONE IMMOBILIARE 165/2020 R.G." presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, filiale di Macerata (IBAN IT 78 Y 01030 13400 000001834272 - causale: saldo prezzo es.imm. 165/2020"), con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.  
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 e alla CTU), sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e

*www.astalegale.net*, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (*www.portalevenditepubbliche.giustizia.it*). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno antecedente la vendita non intercorreranno meno di 60 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell'Avv. Federica Montecchi in Macerata, Galleria del Commercio 17.

**In caso di fondiario:** ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs.385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

-----  
DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

**LOTTO UNICO:**

Diritti di piena proprietà per l'intero di fabbricato di 2 piani, cielo terra, adibito a magazzino con corte pertinenziale di 1.487 mq e di un appezzamento di terreno a destinazione agricola di 2.250 mq ubicati in comune di Ussita (MC), fraz. Tempori, e identificati al foglio 17 dalle particelle 40 (magazzino e corte) e 573 (terreno).

**N.B.: Ad oggi, il magazzino, già di mq 170, accatastato C/2, risulta demolito causa terremoto, ma sussiste certificato di destinazione urbanistica e permesso a costruire con parziale cambio di destinazione da magazzino a residenziale che il debitore esecutato ottenne nel 2004. All'attualità non ci sono fabbricati ma sul bene sussiste una concreta possibilità edificatoria.**

I beni ricadono nell'ambito del Parco Nazionale dei Sibillini ove sussiste una importante vincolistica di carattere paesaggistico ambientale. Non notizia di altre formalità, vincoli, oneri.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 29/05/2003 nn.1506/7354 a garanzia di mutuo a favore della *omissis* contro *omissis* capitale € 75.000,00;
- ipoteca volontaria iscritta il 23/07/2010 nn. 2476/11202 a garanzia di mutuo fondiario a favore della *omissis* contro *omissis* capitale € 35.000,00;

- verbale di pignoramento trascritto il 07/10/2020 nn. 8273/11199 a favore della *omissis* contro *omissis*

Situazione urbanistica:

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti: ogni spesa a tal fine necessaria sarà a carico dell'aggiudicatario.

Alla data della perizia (15.6.2022) il fabbricato accatastato come magazzino (cat. catastale C/2) insistente sul lotto pignorato risulta demolito a seguito delle gravi lesioni riportate post sisma 2016, tuttavia come specificato nella perizia dell'Ing Castricini e nei relativi allegati, alla cui lettura si rimanda, esistono **certificato di destinazione urbanistica e permesso a costruire con parziale cambio di destinazione da magazzino a residenziale che il debitore esecutato ottenne nel 2004. Quindi all'attualità non ci sono fabbricati ma sul bene sussiste una concreta possibilità edificatoria.**

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.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti, redatta dall'Ing. Emiliano Castricini e nei relativi allegati.

Custode per visite all'immobile: Istituto Vendite Giudiziarie (tel. 0731/605180 - 605542 - 60914) mail: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it).

Macerata li 17.12.2024

Il professionista delegato  
Avv. Federica Montecchi