

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE**  
**DELEGATA ALL'AVV.TOMMASO MARTELLO**  
(art 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c.)

Il sottoscritto Avv. Tommaso Martello, con studio in Macerata Via Spalato 98 (tel 073330959)

**VISTA**

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11.02.2021 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 67/2020 (riunita alla 75/2020) promosse da UBI Banca e IntesaSan Paolo e sono state delegate al sottoscritto le operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e Legge 132/15 e successive modifiche.

**COMUNICA**

che il giorno **18/APRILE/2025** alle ore **10.00** presso lo studio del sottoscritto avv. Tommaso Martello sito in Macerata Via Spalato 98 si svolgerà il primo esperimento di vendita, dei beni oltre descritti al prezzo base stabilito in:

**€ 220.625,00 per lotto n.1**

**€ 191.125,00 per lotto n.2**

**€ 224.500,00 per lotto n.3**

**€ 27.300,00 per lotto n.4**

**€ 13.500,00 per lotto n.5**

- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte dovranno essere depositate presso lo studio del delegato sito in Macerata, via Spalato 98 **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)**

**Offerta in via tradizionale**

-Nel caso di offerte **presentate in busta chiusa (all'esterno della quale dovranno essere 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, visura camerale in caso di ditta, 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 (salvo eventuale integrazione dell'importo), somme da versare mediante assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "avv.Tommaso Martello delegato alla vendita".

-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.

### **Offerta in via telematica**

-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 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.

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 dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "avv. Tommaso Martello delegato alla vendita" sul c/c **IT11 E087 6513 4000 0000 0402 589** (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.

- 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.

**-Le offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.

- 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 € 2.000,00 per il lotto 1; € 1.500,00 per il lotto 2; € 2.000,00 per il lotto 3; € 500,00 per il lotto 4; € 500,00 per il lotto 5**). 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'avv. Tommaso Martello, in Macerata Via Spalato 98 di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "avv. Tommaso Martello delegato alla vendita"

Ovvero

mediante bonifico a favore di "avv. Tommaso Martello delegato alla vendita" sul medesimo c/c sopra indicato (Banca Credito cooperativo di Recanati e Colmurano (MC) – Filiale di Macerata Codice IBAN: **IT11 E087 6513 4000 0000 0402 589**). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

**-contestualmente al saldo prezzo l'aggiudicatario dovrà versare le spese di trasferimento, che verranno indicate dal delegato, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.**

-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 lo studio legale avv. Tommaso Martello in Macerata, Via Spalato 98.

#### **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.*

## **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI SOTTOPOSTI A VENDITA**

**Lotto 1: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento sito in Civitanova Marche, C.so Garibaldi 22/a descritto all'NCEU di detto comune al Foglio n. 18 particella 305 sub 64, sezione urbana 001, Categoria. A/3, classe 4, vani 3,5, piano 5 e 6 Rendita Catastale € 361,52; indirizzo Catastale C.so Garibaldi 22/a

**Prezzo base d'asta € 220.625,00**

**Lotto 2: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento sito in Civitanova Marche, C.so Garibaldi 22/a descritto all'NCEU di detto comune al Foglio n. 18 particella 305 sub 65, sezione urbana 001, Categoria. A/3, classe 4, vani 3, piano 5 e 6 Rendita Catastale € 309,87; indirizzo Catastale C.so Garibaldi 22/a

**Prezzo base d'asta € 191.125,00**

**Lotto 3: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** di appartamento sito in Civitanova Marche, C.so Garibaldi 22/a descritto all'NCEU di detto comune al Foglio n. 18 particella 305 sub 66, sezione urbana 001, Categoria. A/3, classe 4, vani 3,5, piano 5 e 6 Rendita Catastale € 361,52; indirizzo Catastale C.so Garibaldi 22/a

**Prezzo base d'asta € 224.500,00**

**Lotto 4: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** di box auto sito in Civitanova Marche, C.so Garibaldi 22/a descritto all'NCEU di detto comune al Foglio n. 18 particella 305 sub 76, sezione urbana 001, Categoria. C/2, classe 4, mq 18, piano S.1 Rendita Catastale € 26,03; ; indirizzo Catastale Via Cairoli 21.

**Prezzo base d'asta € 27.300,00**

**Lotto 5: Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1** di posto auto sito in Civitanova Marche, C.so Garibaldi 22/a descritto all'NCEU di detto comune al Foglio n. 18 particella 305 sub 89, sezione urbana 001, Categoria. C/6, classe 4, mq 13, piano S.1 Rendita Catastale € 30,88; indirizzo Catastale Cairoli 21

**Prezzo base d'asta € 13.500,00**

## **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

### **Ipoteche**

- Ipoteca volontaria iscritta il 13.05.2004 ai nn.7650/1999 a favore di Banca Marche per € 800.000,00 **Su Lotti 1-2-3-4; rinnovata** il 09.05.2024 ai nn. 697/6625
- Ipoteca giudiziale iscritta il 10.07.2019 ai nn.1136/8952 a Favore di Intesa San Paolo per € 425.000,00 **Su Lotti 1-2-3-4-5**
- Ipoteca giudiziale iscritta il 25.07.2019 ai nn. 1233/9791 a favore di Unione Banche Italiane per € 200.000,00 **Su Lotti 1-2-3-4-5**
- Ipoteca giudiziale iscritta il 16.04.2020 ai nn. 505/4050 a favore di Banca di Ripatransone e del Fermano Cred. Coop. Per € 650.000,00=. **Su Lotti 1-2-3-4-5**

### **Trascrizioni**

- Pignoramento trascritto in data 22.04.2020 ai nn.3105/4165 a favore di Unione Banche Italiane **Su Lotti 1-2-3-4-5**
- Pignoramento trascritto in data 07.05.2020 ai nn. 3304/4451 a favore di Intesa San Paolo. **Su Lotti 1-2-3-4-5.**  
(salvo ulteriori verifiche e accertamenti)

### **N.B.:**

**-Si avverte che tutti i lotti pignorati e sopra descritti sono gravati da contratto di locazione della durata di anni nove stipulato mediante scrittura privata autenticata nelle firme da Comune di Civitanova Marche in data 19.7.2018; .**

**Il canone di locazione stabilito dal contratto è pari ad € 1.600,00 complessivi.**

**-E' pendente la domanda dei creditori per liberare l'immobile e recuperare il canone.**

**-dalla relazione del custode del 31.5.2021 risulta che i beni pignorati sono gravati di oneri condominiali non pagati.**

## **SITUAZIONE URBANISTICA**

Non sono state rilevate problematiche strutturali, urbanistiche, edilizie e catastali e comunque 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 presso lo studio dell'avv. Tommaso Martello delegato alla vendita. (tel. 0733 30959 email: studio.legale.martello1@gmail.com).

**Custode: Dott. Michela Tartarelli tel: 0733 232452 email: tartarelli@tartuferi.it** (per visite agli immobili).

Avv. Tommaso Martello  
Delegato alle vendite