

**TRIBUNALE DI MACERATA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA  
(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)**

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni**, con studio in Macerata, Via Marche n° 18 (Tel./fax 0733.239404; mail: alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it)

**VISTA**

l'ordinanza emanata il 24.10.2023 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare n. **179/2021 R.G.E.I.** promossa da Purple SPV s.r.l. con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

**COMUNICA**

che il **17 giugno 2025 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU ing. Luca Papili del 23.10.2023 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

**LOTTO N. 1**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 90.440,00.**

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **MONTELUPONE (MC)**, Largo Marvelli 1, Fraz. C.da Valle su **appartamento**, superficie commerciale m<sup>2</sup> 60,66, altezza interna m. 2,70. Classe energetica **E**. Sito al piano 1° di edificio di 3 piani ultimato nel 2004 (struttura portante in travi e pilastri in cemento armato e solai in latero cemento). Annessi **garage e cantina** al piano seminterrato comunicanti e non divisi da parete. Immobile libero.

**IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:**

- Appartamento: **foglio 30, p.lla 225 sub. 4**, cat. **A/3**, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 258,2, C.da Valle Snc, piano 1°. Confini: nord, sud ed ovest lati liberi; est sub 5 e sub 1 bcnc (scala comune).
- Box singolo, composto da garage e cantina: **foglio 30 p.lla 225 sub. 7**, cat. **C/6**, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 42,97, C.da Valle, piano: PS1. Confini: ovest sub 6, est scala comune sub 1, 8, sud sub 1, nord sub 1

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

Al Piano PEEP approvato nel 1978 con delibera di Cons. Com. n. 9 del 23.3.78 segue una riadozione e variante approvata con delibera di C.C. n. 17 del 9.6.99 per tener conto delle modificazioni effettuate per il diverso posizionamento dei tracciati viari pubblici e privati e di alcuni perimetri e localizzazioni delle aree di parcheggio pubblico ed altro. Con atto n. 38 del 24.9.99 del C.C. si approva lo schema di Convenzione per l'assegnazione delle aree PEEP; con atto Cons. n. 37 del 23.6.00 si approva definitivamente ulteriore variante al PEEP del Capoluogo c.da valle e con verbale di commissione n. 2 del 3.10.00 si assegnano i lotti tra cui quello sul quale insiste la proprietà oggetto di stima, LOTTO "L"; segue altra variante approvata dal C.C. con atto n.28 del 7.9.01 e con determinazione n.10 del 11.2.02 il responsabile del serv. Urban. formalizza l'assegnazione dei lotti H.I ed L alla ditta di cui sopra. In data 14.2.02 Rep. 1839 viene firmata la Convenzione ai sensi della L. 865/71 per edificazione di lotti in zona PEEP in C.da Valle. Infine con atto n.83 del C.C. del 2.10.03 "*PEEP c.da Valle novazione delle convenzioni in atto con gli assegnatari dei lotti A-H-I-L*", si approva l'adeguamento dei patti contenuti nella precedente convenzione.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera approvazione definitiva adeguamento alla DGP n.429 del 10.11.09, l'immobile ricade in zona C. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.6 NTA del PRG: Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica. Art. 15: zone di espansione -C- art. 15.1: Sottozone C1,C2,C3,C4. vigente, in forza di delibera Piano di zona L.167/62 approvato con delibera di C.C. n.9 del 23.3.78.

**PRATICHE EDILIZIE:**

Conc. ed. n. prat. ed. 1735 e ss. varianti per lavori di costruzione di nuovo edificio residenziale in zona peep c.da valle lotto l, presentata il 21.2.02 prot. 1593, rilasciata il 24.12.02 n. 1735 conc. prot. n. 46.

Conc. Ed. n. prat. ed. 1735, per lavori di Variante alla Concessione Edilizia n. 46, presentata il 1.6.04 con il n. prot. 6678/2004, rilasciata il 9.10.04 con il n. concessione prot. n. 55, agibilità del 23.10.04.

Il certificato di Agibilità non è stato rilasciato, ma ai sensi dell'art.24 del DPR 380/01, vigente al momento della presentazione della richiesta, l'Agibilità si ritiene attestata con il silenzio assenso, in quanto insieme alla richiesta sono state presentate tutte le attestazioni e certificazioni d'obbligo.

**VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

- **ipoteca volontaria iscritta il 29.03.2002 ai nn. RG 4436 - RP 910**, derivante da mutuo condizionato del 28.03.2002 a firma notaio Gianferro Pacifico rep. 69097/21796 a favore di Banca delle Marche Spa, Mediocredito Fondiario Centroitavia spa. Importo ipoteca € 4.132.000,00, capitale € 2.066.000,00.  
**Annotamento trascritto il 16.06.2009 ai nn. RG 9540 - RP 1898** derivante da frazionamento in quota per atto notaio Moretti Antonio del 26.09.2005, rep. 75068 con cui agli immobili distinti al foglio 30 p.lla 225 subb 4 e 7 è attribuita la quota di mutuo di € 74.200,00 e relativa quota di ipoteca di € 148.400,00
- **ipoteca volontaria, iscritta il 20.12.2007 ai nn. RG 20807 - RP 5381** derivante da mutuo del 19.12.07 atto notaio Moretti Antonio rep. 85139/14333 a favore di Banca Marche Spa. Importo ipoteca: 160.000,00. capitale: 80.000,00.
- **ipoteca giudiziale, iscritta il 22.01.2014 ai nn. RG 736 - RP 60** derivante da decr. ing. del 10.4.13 Tribunale Macerata rep. 741 a favore di Banca Pop. Puglia e Basilicata SCPA. Importo ipoteca: 70.000,00. capitale: 882.578,25.
- **ipoteca giudiziale, iscritta il 10.06.2014 ai nn. RG 6449 - RP 762**, derivante da decreto ingiuntivo del 18.02.2010 Tribunale di Lanciano rep. 184, a favore di Banca Caripe SPA. Importo ipoteca € 150.000,00, capitale € 236.116,83.
- **ipoteca conc. ammin. riscoss. iscritta il 14.06.2018 ai nn. RG 6666 - RP 898** derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo del 13.06.2018 dell'Agenzia delle Entrate rep. 704/6318, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossioni. Importo ipoteca: 1.153.666,94. Importo capitale: 576.833,47.
- **pignoramento trascritto il 12.10.2021 ai nn. RG 14954 - RP 11665**, derivante da atto del 20.09.2021 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata Rep. 2399, a favore di Purple SPV SRL

**VINCOLI E ONERI DI CUI NON POTRÀ ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE**

- **domanda giudiziale** di revoca atti soggetti a trascrizione **trascritta il 09.03.11 ai nn. RG 3516/RP 2041** derivante da citazione Rep. 77 del 19.01.2011, Tribunale di Lanciano., a favore di CARIFE SPA
- **domanda giudiziale** di revoca atti soggetti a trascrizione **trascritta il 20.12.13 ai nn. RG 16004/RP 11373** derivante da citazione rep. 13637 del 6.12.13, Trib. Macerata a favore di B. Pop. Puglia e Basilicata Scpa

§§§§§

**MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotto unico al prezzo base sopra indicato.

- È legittimato a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed a partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. co. c.p.c. Il procuratore legale, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare, nei tre giorni successivi, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura notarile.
- In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- **Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., **e sono inefficaci se:**
  - presentate oltre il termine sopra indicato,
  - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
  - non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.
- **Le offerte, in bollo, dovranno contenere:**
  - se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - se in nome e per conto di un minore: anche la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - se persona giuridica: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la

costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, nonché copia di valido documento di identità dei rappresentanti legali;

- se 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;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
  - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima ed eventuali integrazioni, averne compreso il contenuto, conoscere lo stato di fatto e giuridico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**
    - del prezzo offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$
    - della procedura esecutiva, del giorno della vendita e del lotto per il quale intende partecipare;
    - del tempo di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà di 90 giorni), del modo del pagamento, di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
    - della volontà di avvalersi ove ne sussistono i presupposti di benefici/regimi fiscali vigenti.
  - L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza esso verrà trasferito in quote uguali.
  - Gli interessati all'acquisto possono presentare l'offerta in base alla modalità di partecipazione scelta:  
A) IN FORMA CARTACEA      O      B) IN FORMA TELEMATICA

\*\*\*\*\*

#### **A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA**

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto delegato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione; provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte **in bollo**, reperibili anche sul sito [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com), devono contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Benigni Alessandro Espr. Imm. n. 179/2021 RG" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

\*\*\*\*\*

#### **B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA**

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica
- L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "IN VIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). Una volta inseriti i dati ed 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 firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo p.e.c..
- Nella pagina web <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche" è disponibile il "Manuale utente" per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero

Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta.

- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.
- Per 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 operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono 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 d'asta.
- 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, in bollo, dovranno contenere quanto sopra indicato.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo unitamente all'imposta di bollo.
- La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 3083-004061416 c/o BPER Banca spa, filiale 13401 di Macerata, intestato a "*Espropriazione Immobiliare R.G. 179/2021*"; IBAN: **IT51G0538713401000004227385**
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **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.

\*\*\*\*\*

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **17 giugno 2025 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvede alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui esse si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore e comunque entro mezz'ora prima dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate in modalità cartacea saranno aperte dal delegato, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica; le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a lui.
- 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.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Marche 18.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso

- 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.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni si terrà conto di chi abbia inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato l'offerta cartacea per primo. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, convocherà le parti innanzi a sé.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ogni lotto).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi 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 innanzi al delegato. Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. 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 professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto di oneri bancari, alle coordinate bancarie indicate dall'offerente nella propria domanda di partecipazione all'asta. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata, vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione di ipoteche e altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato previo conferimento di apposito incarico e approvazione di preventivo di spesa.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione per modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. cc)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento. In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Marche 18
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del Dlgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al delegato; l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ex art. 41 co 4 Dlgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo 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 dandone anche in questo caso comunicazione e prova al delegato e comunque versando a questi il restante 15%; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che, agli aggiudicatari che lo richiedano, **potranno essere concessi mutui** ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sui siti [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) ; [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net); sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega e alla perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

### **VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO**

L'immobile potrà essere visionato previo esclusivo accordo col custode giudiziario: **AVV. FEDERICA GAROFOLO** con studio in Via Puglie 25 Civitanova Marche (MC) E-mail: [federicagarofolo@yahoo.it](mailto:federicagarofolo@yahoo.it); pec: [avvfedericagarofolo@cnfpec.it](mailto:avvfedericagarofolo@cnfpec.it), tel. 3471579937.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, c.p.c.

Macerata, lì 6 febbraio 2025

***Dott. Alessandro Benigni***