



**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE (III)**  
**DELEGATA ALL'AVVOCATO MARISA ABBATANTUONI**  
**(artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c.)**

La sottoscritta Avv. Marisa Abbatantuoni con studio in 62100 Macerata alla Via Brenta, 5, e con sede secondaria alla Via Goldoni, 8 60027 San Biagio di Osimo (AN) tel. 0733/1776198 cell. 320 9594218, email: [marisa.abbatantuoni@gmail.com](mailto:marisa.abbatantuoni@gmail.com),

**VISTO**

il verbale di udienza ex art. 569 c.p.c. del 15 maggio 2024 con cui è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione delegato alla vendita dei beni pignorati nel **procedimento di esecuzione immobiliare n. 91/2022 R.G. Tribunale di Macerata**,  
**visti** gli artt. 569, 570, 576 e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80 del 14/05/2005 e successive modifiche ed integrazioni,

**AVVISA**

che il **giorno 12 giugno 2025 alle ore 10.00** con postazione presso lo Studio Commerciale sito in San Severino Marche (MC), viale Europa n. 45, si svolgerà l'esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** e l'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., relativamente all'immobile sotto descritto, facente parte del **lotto unico n. 1**, con il relativo prezzo base d'asta, alle modalità di seguito descritte:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**  
**LOTTO 1**

**Diritti Piena Proprietà su:**

- **Appartamento** sito in Appignano (MC), Via Renacci n. 20, identificato al catasto fabbricati **al Foglio 9, part. 34 sub. 18**, cat. A/3, cl. 2, consistenza 6 vani, rend. Euro 464,81;
- **Garage** sito in Appignano (MC), Via Renacci n. 20, identificato al catasto fabbricati **al Foglio 9, part. 34 sub. 15**, cat. C/6, cl. 1, consistenza 20 mq., rend. Euro 26,86.

**Precisazioni:**

L'appartamento di civile abitazione, con annessi soffitta, cantina e garage, si trova al primo piano di un fabbricato plurifamiliare costruito all'inizio degli anni '80. In tutto l'edificio sono presenti quattro appartamenti, di cui due al piano terra rialzato, due al primo piano, garage e cantine pertinenziali poste al piano seminterrato e le soffitte sono poste al piano secondo (sottotetto); ci sono inoltre piccole corti esterne esclusive. Tutti gli appartamenti sono serviti da una scala comune senza ascensore.

L'appartamento oggetto di pignoramento ha un medio livello di finiture: pavimento ceramico su tutta l'abitazione, infissi in legno con vetro singolo, tapparelle in pvc; si presenta in buono stato conservativo senza evidenti segni di scarsa manutenzione e/o degni dovuti a usura o fattori esterni.

**Pratiche edilizie:**

- Concessioni edilizie del 02/07/1979 (prat. 43/78), del 15/11/1979 (prat. 45/79), del 29/05/1980 (prat. 26/80);

- Certificato di agibilità rilasciato in data 28/04/1990.

**Situazione urbanistica:**

PRG – piano regolatore generale vigente: residenziale di espansione L6 (art. 5 delle NTA); l'area è costituita da una piccola lottizzazione già urbanizzata e totalmente edificata.

**Giudizi di conformità:**

Conformità edilizia: all'interno dell'abitazione vi sono delle modestissime difformità a livello di distribuzione interna degli spazi; tali difformità non pregiudicano la regolarità urbanistica dell'immobile ovvero dell'unità immobiliare, non incidono sui requisiti statici e quelli igienico-

sanitari, sono facilmente sanabili. Costi di regolarizzazione stimati in circa € 2.500 (comprensivi di prestazioni professionali, diritti, sanzioni, ecc.).

Conformità urbanistica. Nessuna difformità.

Conformità dati catastali/atto: Nessuna difformità. I dati catastali sono conformi con quelli contenuti nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione. Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura, con oneri a carico dell'aggiudicatario:**

- Ipoteca volontaria iscritta a Macerata il 08/02/2000 ai nn. RG 1462 e RP 293, concessa a fronte di garanzia di mutuo – non rinnovata;
- Ipoteca volontaria iscritta a Macerata il 10/10/2007 ai nn. RG 16691 e RP 4363, , concessa a fronte di garanzia di mutuo fondiario;
- Verbale di pignoramento immobiliare trascritto a Macerata in data 03/08/2022 ai nn. RG 12628 e RP 9315.

Non esistono vincoli e oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data dell'ultimo sopralluogo del custode giudiziario Avv. Fabio Ciccola, l'immobile risulta occupato dal debitore.

Situazione condominiale: il custode riferisce che non è stato incaricato un amministratore di condominio per la gestione e conservazione delle cose comuni, e che l'attività è svolta internamente dagli stessi condomini.

Non sono rilevati, quindi, ad oggi, debiti condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5<sup>^</sup> comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6<sup>^</sup> comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

**Prezzo base: € 67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00).**

**Offerta minima: € 50.625,00 (Euro cinquantamilaseicentoventicinque/00).**

**Cauzione: pari al 20% del prezzo offerto;**

**F.do spese: pari al 10% del prezzo offerto.**

**Rilancio minimo di gara: € 5.000,00.**

**Si precisa che in fase di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

*Tutte le indicazioni di natura urbanistica e catastale in sintesi sopra riportate, sono state reperite dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Zannini Cristian in data 16 dicembre 2023. La medesima potrà essere consultata sui siti internet pubblicitari della procedura e ad essa espressamente si rinvia per ulteriori dettagli.*

**Gli immobili di cui al lotto unico potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Fabio Ciccola, con studio in Macerata (MC), via Volturmo scn, tel. 0733/288113 , email: [fabiociccola@hotmail.com](mailto:fabiociccola@hotmail.com) , pec: [avvfabiociccola@puntopec.it](mailto:avvfabiociccola@puntopec.it) .**

#### **MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO**

- Il lotto oggetto di esecuzione viene posto in vendita al seguente prezzo base € **67.500,00 (Euro sessantasettemilacinquecento/00)**, oltre imposte e/o tasse di legge.
- È legittimato a presentare offerte di acquisto e partecipare alla vendita senza incanto qualunque 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 codice civile. 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 originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);

- Le offerte sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co.3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto nella modalità A): in forma cartacea, oppure B) in forma telematica:

#### **A): MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

- Le offerte di acquisto **in bollo da € 16,00**, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c. dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, **entro le ore 12,00 del primo giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita (11/06/2025)** presso lo studio commerciale sito in San Severino Marche (MC) in viale Europa n. 45 (tel. 0733/639828). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'art. 571 c. 4 c.p.c..
- All'interno della busta dovranno essere inseriti:
  1. La dichiarazione di offerta in bollo che dovrà riportare: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.); si dovrà allegare la fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie); nell'ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge; se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita Iva e dovrà essere prodotto il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'Ente, la rappresentanza legale e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione. In caso di dichiarazione presentata da più soggetti l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., l'offerente deve, nel caso in cui non vi sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria.
  2. Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
  3. L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inammissibilità, inferiore di oltre un quarto al prezzo posto a base d'asta.
  4. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria; in caso di indicazione di termine maggiore o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di giorni 90 dall'aggiudicazione.
  5. L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti.
  6. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, con i relativi allegati, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile, anche sotto i profili urbanistici e catastali.
- A pena di inefficacia dell'offerta, dovranno essere allegati un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Esec. Imm. n. 91/2022 – Abbatantuoni delegato”** per un importo pari al 20% del

prezzo offerto, a titolo di cauzione, oltre ad un assegno circolare non trasferibile con la medesima intestazione per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese;

- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio commerciale sito in San Severino Marche, viale Europa n. 45;

### **B): MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Gli interessati (tranne i soggetti non legittimati a presentare offerte d'acquisto sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. c.p.c. **entro le ore 12,00 del primo giorno feriale antecedente a quello fissato per la vendita (11/06/2025), una per ciascun lotto.**

L'offerta deve essere redatta mediante il *Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"* accessibile tramite l'apposita funzione "*INVIA OFFERTA*" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Una volta inseriti i dati e 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 la specifica 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 di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il Manuale Utente messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

**Le offerte presentate sono irrevocabili.** Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere:

- Per le persone fisiche: il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e il recapito telefonico del soggetto offerente cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.); si dovrà allegare la copia fotostatica di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante copie fotostatiche e dovrà essere indicato quale tra gli offerenti abbia esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento); nell'ipotesi di persona coniugata si dovrà riportare il regime patrimoniale prescelto; se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge e relativo documento di identità; se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata nella busta telematica il prescritto provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto;
- Per le persone giuridiche: in caso di offerta presentata per conto e nome di società o di ente, dovranno essere indicati la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e/o la partita Iva e dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o dell'Ente, la rappresentanza legale e che nei confronti della medesima non penda alcuna procedura fallimentare o di liquidazione, e qualunque documento che dimostri la rappresentanza della società o Ente, con il relativo documento di identità;
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità;
- Gli offerenti dovranno altresì, anche a mezzo procuratore speciale, dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dello stesso Ufficio;

- Gli offerenti devono dichiarare di aver letto la relazione di stima e di averne compreso il contenuto, nonché di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

L'offerta inoltre dovrà contenere:

- a) L'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse che, a pena di inefficacia, non può essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
  - b) La data della vendita e il numero della procedura a cui si intende partecipare;
  - c) L'indicazione circa il tempo (che in mancanza di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - d) L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

**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 in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno dell'apertura delle buste.**

**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.**

**Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e, in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione e le spese versate saranno decurtate del costo dello stesso, unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale.**

**Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura:**

**“Tribunale di Macerata-Esprop.Immob. 91/2022” c/o banca BCC dei Sibillini**

**IBAN: IT 17 O 08456 13400 000000203095**

**Causale: versamento cauzione e spese**

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>.

**La copia della contabile del pagamento dovrà essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta.**

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [http://immobiliare.spazioaste.it](http://http://immobiliare.spazioaste.it), [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto, il bonifico deve essere effettuato almeno tre 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.

Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.



Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura, o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione. Soltanto laddove, entro le ore 23.59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva alcuna comunicazione, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso di quanto versato.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**ASSISTENZA: Per ricevere assistenza sull'offerta telematica, l'utente potrà inviare un'email all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) , oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00, dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.**

#### **APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA**

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà, in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. l'offerta unica, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi siano serie possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide, si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c. alla gara (telematica) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo sull'offerta più alta, con la modalità "sincrona mista" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a **euro 5.000,00 (cinquemila/00)**. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita, il residuo prezzo, dedotta la cauzione, dovrà essere versato nel termine di 90 giorni dall'udienza di aggiudicazione provvisoria, tramite lo stesso iban sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari non trasferibili intestati a "Esec.Immob. n. 91/2022 RG-Abbatantuoni delegato", di cui uno a titolo di saldo del prezzo (al

netto della cauzione già versata) e l'altro a titolo di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione. Nel caso in cui dovesse servire una integrazione aggiuntiva del fondo spese, il delegato lo comunicherà all'aggiudicatario, il quale dovrà provvedervi entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione. L'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative successive all'aggiudicazione del bene, il delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come sopra indicati).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) A parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- c) A parità di cauzione, sarà preferibile l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo del prezzo;
- d) A parità di termine per il versamento del saldo del prezzo, sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

- Se fatta pervenire oltre il termine stabilito;
- Se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- Se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura sopra indicata.

In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sarà di importo pari o superiore al prezzo base d'asta. Qualora, invece, la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima, ma inferiore al prezzo a base d'asta il bene verrà aggiudicato al miglior offerente solo dopo aver ottenuto l'assenso dal Giudice dell'Esecuzione il quale potrà disporre nuove vendite, se lo riterrà conveniente, giusto il disposto dell'art. 572 comma 3° cpc.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- 1) 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. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità.
- 2) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e per le altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

- 4) 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.
- 5) In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge n. 47 del 28 febbraio 1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- 6) Tutte le attività prescritte dalla Legge ex art. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto Avvocato presso il luogo indicato dallo stesso; maggiori informazioni potranno essere acquisite presso il professionista delegato anche in relazione alla modulistica per partecipare alla vendita;
- 7) Si precisa che, ai sensi dell'art. 63 disp.att.c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione;
- 8) Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, iva, se dovuta, imposte ipotecarie, catastali, ecc.) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.

#### **In caso di fondiario si informa che:**

Ai sensi dell'art. 41 comma 5, D. Lgs. n. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisca garanzia, purché entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art. 41 comma 4 D. Lgs. 385/93, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei crediti, corrispondere direttamente al creditore fondiario, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato, mediante assegno circolare intestato a “**Esec. Imm. n. 91/2022 – Abbatantuoni delegato**”; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato, con le stesse modalità, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito del creditore fondiario.

Si informa inoltre che l'aggiudicatario degli immobili pignorati ha la possibilità, ove ne avesse i requisiti, di usufruire della concessione di un mutuo ipotecario, fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito presso il MEF, nonché pubblicato sul giornalino mensile edito da Astalegale.net e sui siti internet preposti quali [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it), [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), [www.ivgmarche.it](http://www.ivgmarche.it), [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it) (unitamente all'ordinanza di vendita e alla perizia del C.T.U.); tra il compimento di tali forme di pubblicità e il termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto di cui all'art. 571 c.p.c. o della data per l'incanto non intercorreranno meno di giorni 45.

*Macerata, li 20 febbraio 2025*

Il Delegato alla vendita  
Avv. Marisa Abbatantuoni

