

TRIBUNALE DI MACERATA
2° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
(AVV. SARA ROSSI)

Il sottoscritto **Avv. Sara Rossi**, con studio in Macerata, Via Spalato n. 73 (tel. 0733/33933), delegato dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva n. **181/2022 R.G.E.** con ordinanza del 23.05.2024, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sotto descritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

che il giorno **24 giugno 2026 ore 16:00** presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Sara Rossi sito in Macerata, Via Spalato n. 73, procederà alla **vendita telematica con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito descritte, e, comunque, in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

-Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 su beni immobili siti a Montecassiano, Località Villa Mattei n. 58, frazione Sant'Egidio spettanti su APPARTAMENTO della superficie commerciale di 112,00 mq, su RUSTICO della superficie commerciale di 112,00 mq e su BOX DOPPIO della superficie commerciale di 93,00 mq

A) Appartamento: L'unità Immobiliare oggetto di esecuzione risulta essere una porzione di un fabbricato ex colonico ristrutturato negli anni 2008 e 2015 situato al piano primo con accesso da scala esterna esclusiva. La ristrutturazione ha riguardato infatti un ampliamento del piano terra, ed il piano interessato adibito ad abitazione iniziata nel 2008 e successivamente rinnovata con ampliamento secondo la normativa regionale n. 22/2009 (piano Casa) nel 2015. All'esterno è evidente una riqualificazione della facciata solamente riguardante il piano primo mentre le restanti facciate al piano terra sono rimaste le stesse del vecchio fabbricato colonico. Il piano terra sia la porzione di ampliamento che la parte originaria sono rimasti allo stato grezzo rispecchiando quella che era la vecchia destinazione d'uso a ricovero animali, ora deposito, non interessato dalla ristrutturazione. Così come gli annessi esterni a destinazione garage non sono stati oggetto di ristrutturazione mantenendo le stesse dimensioni originarie. Tuttavia le pareti esterne del piano primo risultano in parte intonacate e tinteggiate con intonachino colorato mentre altre parti, come la scala di accesso, risultano ancora allo stato grezzo della muratura. La copertura risulta a tetto a due falde ed oggetto di ristrutturazione. La corte esterna comune risulta in pessimo stato di manutenzione con delimitazione parziale con rete a maglia metallica. Tutto il complesso è situato urbanisticamente in zona agricola in località Sant'Egidio di Montecassiano. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale: foglio 36 particella 448 sub. 8 (ex sub. 7) (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 114 mq, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110 mq, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: Località Villa Mattei n. 58, piano: terra –Primo.

A seguito di Variazione Catastale DOCFA prot. MC0038572 per errata indicazione del foglio di mappa di appartenenza e della mutata consistenza per ampliamento il sub ex 7 viene soppresso e costituito il sub 8 L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2008.

B) Rustico: il locale oggetto di esecuzione si trova al piano terra di un ex fabbricato colonico sito a Montecassiano località Sant'Egidio in zona rurale. Fa parte di un edificio di due piani in contiguità con altra proprietà. La porzione di fabbricato risulta essere quella che una volta era il ricovero /stalla degli animali. Mentre per il piano superiore a destinazione abitazione è stata presentata e realizzata una trasformazione edilizia con la seguente ristrutturazione, questo piano ha subito una trasformazione parziale solo con un ampliamento con la concessione del 2008, di cui le opere non sono state terminate, rimanendo allo stato grezzo tanto da essere poi accatastata come porzione di fabbricato in corso di costruzione o definizione in assenza quindi di rendita. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza

interna di 2,90 mt.

Identificazione catastale: foglio 36 particella 448 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F3, indirizzo catastale: Località Villa Mattei, piano: Terra.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1940.

C) Box doppio: l'unità immobiliare identificata con il sub 5, risulta di fatto costituito da due corpi di fabbricati distinti e posti a poca distanza tra loro costituiti da un solo piano disimpegnati da una corte comune, sub 1, a tutti sub 7 e sub 6, riconducibili alla stessa proprietà. I fabbricati hanno caratteristiche differenti ma con la stessa destinazione d'uso. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale: foglio 36 particella 448 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 91 mq, rendita 103,40 Euro, indirizzo catastale: Località Villa Mattei n. 58, piano: Terra

Con Variazione DOCFA prot. MC 0038573 è stata ripresentata planimetria catastale per migliore ed esatta individuazione planimetrica dell'immobile a rettifica dell'errore nell'individuazione del foglio di mappa di appartenenza riportato nelle planimetrie catastali presentate nel 2008.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali

Pratiche Edilizie:

-Permesso di costruire N. 828/07, per lavori di Ristrutturazione edilizia, presentata il 30/07/2007 con il n. 828 di protocollo

-Variante al PdC 828/07 N. 4754 del 16/01/2008, presentata il 12/12/2007, rilasciata il 28/02/2008 con il n. 4754 di protocollo, agibilità del 10/09/2008 con il n. 14458 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Richiesta di agibilità parziale riferita al Sub 7 Abitazione Piano Primo.

- Permesso di Costruire N. 5379/2015, per lavori di Rinnovo e variante al Pdc 828//07 e ampliamento secondo L.R. 22/2009, presentata il 02/08/2013 con il n. 5379 di protocollo, rilasciata il 27/03/2015 con il n. 5379 di protocollo.

Situazione Urbanistica:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola -A rischio Elevato Esondazione (R4) secondo le Autorità di Bacino delle Marche (PAI) Adottato definitivamente come da Gazzetta Ufficiale del 10/05/2022 n. 108.

Conformità:

Per quanto attiene alla corrispondenza degli atti catastali il CTU ha presentato variazione DOCFA prot. MC0038572 e prot. MC0038573 per l'aggiornamento delle planimetrie catastali dei sub 7 e 5 sia per l'errata indicazione del foglio di mappa (riportato foglio 35 mentre esatto é il Foglio 36) e sia per l'aggiornamento planimetrico del sub 7 riportando l'esatta consistenza come da P.d.C. del 2015 con l'ampliamento del fabbricato e riduzione del terrazzo. A SEGUITO DI TALI VARIAZIONI DOCFA IL SUB 7 PER NORMATIVA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE VIENE SOPPRESSO E COSTITUITO IL SUB 8 PER VARIAZIONE DI CONSISTENZA. Nella stessa pratica di DOCFA è stato ripresentato l'elaborato planimetrico ed il conseguente elenco subalterni non presente negli atti catastali. L'Elaborato planimetrico presentato a suo tempo, nel 2008, risulta errato sempre per l'inesatta indicazione del foglio di mappa di appartenenza degli immobili eseguiti.

Conformità edilizia:

L'immobile risulta conforme.

Conformità Catastale:

Diffomità: diversa distribuzione spazi interni su porzione del Sub 5 a destinazione Garage/ box auto.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Questa situazione è riferita solamente alla Porzione del Sub 5 per il corpo di Fabbricato posto a nord con definizione catastale porcilaia.

Conformità Urbanistica:

Diffomità riscontrata nella diversa distribuzione interna e diversità di aperture del locale deposito/garage posto a nord con definizione porcilaia in planimetria catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione: Regolarizzazione con pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale: €2.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Questa situazione è riferita solamente a porzione di sub 5 categoria catastale C/6.

Corrispondenza dati catastali / atto

L'immobile risulta conforme

Corrispondenza tecnica impiantistica

L'immobile risulta conforme

Stato di possesso:

L'immobile risulta occupato dal debitore.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria del 07/06/2007 Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Macerata ai nn. RG 9790 RP 2293;

- trascrizione pignoramento immobiliare del 09/12/2022 Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Macerata – Ufficio provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare Macerata ai nn. RG 19335 RP 14085.

(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

PREZZO BASE D'ASTA: € 107.250,00 (euro centosettemiladuecentocinquanta/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 80.437,50 (euro ottantamilaquattrocentotrentasette/50) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Si invitano comunque eventuali soggetti interessati ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Enrico Luciani del 29.03.2024, in atti e pubblicata unitamente al presente avviso, che si richiama espressamente, alla cui consultazione si invita.

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona 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 conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto: A) in forma cartacea o B) in forma telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Le offerte di acquisto cartacee, in bollo, reperibili anche sui siti internet <https://tribunale-macerata.giustizia.it>, sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita** (23.06.2026) presso lo studio del sottoscritto delegato Avv. Sara Rossi con studio in Macerata, Via Spalato, 73 (0733/33933).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).

Le offerte d'acquisto dovranno contenere:

- nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale e recapito telefonico del soggetto a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo l'ipotesi di cui all'art. 579 cp.c.). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d'identità e codice fiscale.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di partecipazione di 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 al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-l'offerente dovrà, altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;

- in caso di offerta formulata da più soggetti, la domanda dovrà essere completa dei dati di tutti gli offerenti e sottoscritta da tutti gli offerenti, con l'indicazione delle relative quote di partecipazione;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto;

- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;

- 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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).

- l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

All'offerta devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato "**ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2022 R.G.**", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile, sempre intestato come sopra, di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane Spa).

L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita** (23.06.2026).

L'offerta deve essere redatta mediante il **MODULO web ministeriale "Offerta telematica"** accessibile tramite "**INVIA OFFERTA**" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **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 apposita casella di “posta elettronica certificata per la vendita telematica”** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con la 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.

Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono 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.

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 d’acquisto dovranno contenere:

- nome e cognome dell’offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, recapito telefonico dell’offerente, stato civile, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale; se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge e relative copie del documento d’identità e codice fiscale.

Se l’offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata ai sensi del D.M. 32/2015.

In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, visura camerale dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali.

In caso di partecipazione di 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 al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

-l’offerente dovrà, altresì, ai sensi dell’art. 174 disp. att. c.p.c. eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l’offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto e la data della vendita;
- l’indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d’asta, a pena di inammissibilità dell’offerta;
- 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, termine non soggetto alla sospensione feriale e non prorogabile).
- l’indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati.
- l’espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell’immobile (da allegare alla domanda telematica).

Nell’offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell’offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l’offerente non risulti aggiudicatario.

In ogni caso, ai sensi dell’art. 161-ter disp. att. c.p.c., l’offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

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): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.**

Dovrà essere versata anche l’imposta di bollo digitale dovuta per legge, attualmente ammontante ad € 16,00; il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell’offerta ed è ad esclusivo carico dell’offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell’offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso. **La copia della contabile del versamento**

tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto unitamente alla ricevuta del versamento del bollo digitale.

Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT20S0876513400000000407024 intestato "ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2022 R.G.";** **causale: "versamento cauzione e spese es. imm. 181/2022 Trib. Mc – lotto n. (specificare il numero del lotto) - vendita del (specificare la data della vendita)".**

La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;

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 conservate dallo stesso in modo segreto.

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.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 02 800 300 21 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 **24 giugno 2026** a partire dalle ore 16:00 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73.

Il delegato provvederà 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 dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando dinnanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Macerata Via Spalato, 73; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta 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.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*; 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 *black out* 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.

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni 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 comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta e chiedere il rimborso della cauzione versata.

In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c..

In caso di presentazione di **un'unica offerta telematica e/o analogica** di valore 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 siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Si precisa che anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. 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, al termine dell'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 G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il **RILANCIO MINIMO** viene stabilito in € **2.300,00= (duemilaetrecento/00)**.

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 telematica 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 provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa.

In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.

In caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Sara Rossi mediante **assegno circolare non trasferibile intestato a "ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2022 R.G."**, ovvero versato mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, i cui dati sono di seguito riportati: **IBAN: IT20S087651340000000407024, intestato "ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 181/2022 R.G."; causale: "Saldo prezzo es. imm. 181/2022 Trib. Mc"**.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare, e con precisazione ulteriore che l'eventuale

eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione dell'Il.mo G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, adiacenze e pertinenze.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

L'aggiudicatario di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente l'anno di aggiudicazione.

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Eventuali formalità di cancellazione saranno a cura del delegato su richiesta dell'aggiudicatario.

Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso spettante al Professionista Delegato per la fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative al trasferimento del bene.

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.

Ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs.vo 1 settembre 1993 n. 385, qualora tra i creditori compaia un Istituto di credito fondiario, l'aggiudicatario potrà subentrare nel contratto di finanziamento, purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario l'importo delle rate scadute, degli accessori e delle spese e ne dia comunicazione e prova alla sottoscritta; altrimenti potrà comunque saldare direttamente al creditore fondiario una quota pari all'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito dell'istituto per capitale, spese ed accessori, entro 30 giorni dall'aggiudicazione, dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto, e versando il rimanente 15% al sottoscritto, e comunque versando al sottoscritto delegato l'eccedenza fra il saldo del prezzo di aggiudicazione ed il credito fondiario azionato.

Ogni attività di cui all'art. 569 e seguenti cpc sarà effettuata presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata Via Spalato, 73 (tel. 0733/33933) e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo stesso.

Il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it>), nei siti internet <https://tribunale-macerata.giustizia.it>, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), nonché su giornalino di Astalegale.

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

Gli immobili possono essere visionati previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIALE nominato Marche Servizi Giudiziari srl (cui rivolgersi per eventuali visite al bene): (telefono: 0733/522205, indirizzo e-mail: info@msg.srl).

Macerata, li 29 marzo 2026

Il delegato alla vendita
Avv. Sara Rossi