

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
(piattaforma digitale www.spazioaste.it)

Il sottoscritto **avv. Andrea Giuliodori**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel. 0733.522223; mail: andrea.giul@libero.it; pec : avvandreagiuliodori@puntopec.it

VISTI

l'ordinanza emessa il 14.01.2021 dal Giudice del Tribunale di Macerata Sez. Esec. Immob. Dott. Jonata Tellarini nella esecuzione immobiliare n. **182/2017 R.G.E.I.** promossa da Purple SPV s.r.l., di vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita, gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii., il D.lgs. 149/22,

COMUNICA

che il giorno **09 GIUGNO 2026 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 ter disp. att. cpc e del decr. Min. Giust. n. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dal geom. Corrado Tartabini del 28.06.2018 e dal successivo aggiornamento post sisma dell'arch. Michela Cioverchia del 03.12.2025 che si richiamano espressamente e sono consultabili sui siti internet indicati in calce al presente avviso.

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 98.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CAMERINO (MC)**, Via XX settembre n. 16 su:

- **NEGOZIO**, superficie commerciale mq 89,35, distinto al NCEU al **Foglio 125, particella 165, sub 34**, cat. **C/1**, classe 10, consistenza 49 mq, superficie 61 mq, rendita € 2.244,68, piano T.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE.

PRG vigente, in forza di delibera Atto Consiglio Comunale n. 5/1998; l'immobile ricade in zona Art. 21 - Zone residenziali di interesse Storico-Artistico (A) e piano quadro centro storico

Autorizzazione / Conc. Edil. n. 7146 e ss. varianti per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico presentata il 22.01.00 prot. n. 26829/A2/43007/L59 rilasciata il 16.06.00 prot. n. 7146

Conc. Ed. b. 10955|21/03/2005\DIP1|R_MARCHE|CMF|P e ss. varianti per riparazione danni e miglioramento sismico presentata il 21.3.05 prot. 8448/05, agibilità del 13.9.05 prot. n. 12080

Comunicazione opere interne (Art.26 L 47/85) e ss. varianti per lavori di sostituzione insegna negozio alimentari, presentata il 25.01.85 prot. n. 020018, rilasciata il 25.11.85

Attualmente, per l'immobile in oggetto è stata accolta dal Comune di Camerino SCIA con sanatoria (prot. 14633 del 27.05.24), Fasc. DOMUS 490.40.10/2022/USR/7528, D.L. n. 189 del 17.10.16 - "*Interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dal sisma del 24 agosto 2016*" convertito con modificazioni dalla L. 229 del 15.12.16 per intervento unitario di riparazione con miglioramento sismico dell'aggregato obbligatorio 45/A a destinazione residenziale gravemente danneggiato dagli eventi sismici del 26.10.16 e successivi. È stato emanato da Regione Marche ufficio speciale per la ricostruzione decreto del Direttore del dipartimento ufficio speciale ricostruzione n. 3881 del 10.06.24, con cui si concede contributo per edifici danneggiati o distrutti dal sisma 2016. Cod. fasc. 490.40.10/2022/USR/7528 GE.DI.SI. / Mude 1104300700003693712024 intestatario Consorzio Aggregato 45A Immobile in Camerino (MC), via XX Settembre 16, C. Lili 7, B. Belli, E. Corvino 6, € 9.437.680,61 CUP H13E24000860008. Il decreto prevede per l'immobile la concessione di contributo di € 190.336,17.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 18.10.2010 ai nn. RG 14909 RP 3317**, a favore di Banca delle Marche SpA, derivante da atto Notaio Pierdominici Cesare del 15.10.2010 rep. nn. 30034/11082, gravante su piena proprietà per 1/1. Importo iscritto € 1.800.000,00.
- **pignoramento trascritto il 29.11.2017 ai nn. RG 13637 RP 10189**, derivante da atto del 25.10.17 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata rep. 2430 a favore di Purple SPV srl

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 1.478.000,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **MUCCIA (MC)**, Contrada Pian di Giove n. 12 sui seguenti immobili distinti al NCEU al **Foglio 20, particella 22**:

- **BOX SINGOLO, sub 5**, cat. **C/6**, classe 2, consistenza 39 mq, rendita € 84,60, piano T
- **CAPPELLINA, sub 10**, cat. **B/7**, classe U, consistenza 56 mq, rendita € 11,57, piano T;
- **APPARTAMENTO, sub 15**, cat. **A/2**, classe 2, consistenza 28 vani, rendita € 2.386,03, p. T-1-2
- **MAGAZZINO E CANTINA, sub 16**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza 505 mq, rendita € 991,08, p. T-1
- **APPARTAMENTO, sub 17**, cat. **A/3**, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita € 298,25, p. T-1;
- **FIENILE, sub 18**, cat. **C/2**, classe 2, consistenza 44 mq, rendita € 86,35, piano T
- **STALLA, sub 19**, cat. **C/6**, classe 2, consistenza 14 mq, rendita € 30,37, piano T;
- **CORTE COMUNE, sub 13**, consistenza 2548 mq, BCNC ai sub 5-10 15-18-19;
- **CORTE COMUNE, sub 14**, consistenza 1413 mq, BCNC ai sub 16-17.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE.

PRG. L'immobile ricade in zona E - Agricola. Costruzioni pertinenti con l'attività agricola; alloggio relativo per l'abitazione agricola. Norme tecniche di attuazione ed indici: Volumi fuori terra 0.10 mc/mq per attrezzature, 0,03 mc/mq per abitazioni. Distanze dalle strade con caratteristiche Decreto 1/4/1968: A 60 mt, B 60 mt; C 40 mt; D 30 mt. Con strade interposte strade di traffico interno larghezza fino a mt 7 distanza 20 mt; da 7 a 15 mt distanza 20 mt; con interposte strade a traffico cieco 8 mt; confini alterali 20 mt; confini interni 20 mt; numero piani 2; altezza massima 7 mt. Porzione della part. 22 è interessata dal vincolo di parziale inedificazione per rispetto della distanza dalle strade di progetto non ancora eseguite. Concessione edilizia n. 766, per lavori di rifacimento tetto e ristrutturazione interna, presentata il 09.05.1977, rilasciata il 09/05/1977 prot. n. 221, agibilità non ancora rilasciata
Autor. edil. n. 845, per lavori di manutenzione straordinaria per rifacimento tetto e solai interni e ristrutturazione generale del fabbricato, presentata l'8.10.88, non ancora rilasciata
Autor. edil. n. A07, per lavori di costruzione accessori ad uso locale termo e canile, presentata il 15.05.91 prot. n. 1048, non ancora rilasciata. Titolo riferito solamente a sub 17 e canile
Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 845, per lavori di ristrutturazione e variazione d'uso di una porzione al P.T.; sopraelevazione di una parte dell'edificio destinato a mansarda; realizzazione di un appartamento mediante utilizzo di locali cantina con costruzione di scala interna, presentata il 1.4.86 prot. n. 718, rilasciata il 28.03.98 prot. n. 18, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Sub 15 al P.T.; Sub 16 al p.T.; Sub 17 al Piano Ammezzato; Sub 15 al P.2
Permesso di Costruire n. 52/04, per lavori di opere interne, interventi di riqualificazione delle strutture ricettive operanti sul territorio, presentata il 02.08.04 prot. n. 3993 rilasciata il 03.08.04, agibilità non ancora rilasciata. Il permesso in oggetto era stato richiesto per l'intero fabbricato ad esclusione della chiesetta. I lavori furono realizzati solo per l'abitazione censita al Sub 17 al P.T. e Piano Ammezzato.

C.I.L.A. N. 7122 per lavori di opere provvisoriale - Intervento di messa in sicurezza diffuse sull'intero immobile, presentata il 20.07.17 prot. n. 7122, rilasciata il 11.08.17 prot. n. 7731, agibilità non ancora rilasciata. Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

Attualmente è stato rilasciato dal Comune di Muccia permesso di costruire n. 24/20 per "Ristrutturazione edilizia con consolidamento delle strutture esistenti, rifacimento della copertura e rimozione di superfetazioni di edificio di civile abitazione sito in Muccia, in Via Pian di Giove, danneggiato dagli eventi sismici del 26-30/10/2016 e successive manifestazioni, identificato al Foglio 20 mappale n. 22, del NCEU di questo Comune". È stato emanato da Regione Marche ufficio speciale per la ricostruzione decreto del direttore del dipartimento ufficio speciale ricostruzione n. 3875 del 10.06.24, con cui si concede contributo per edifici danneggiati o distrutti dal sisma 2016. cod. fasc. 490.40.10/2023/USR/10754 GE.DI.SI. / MUDE 1104303400003086762023. Immobile ubicato in Muccia (MC), € 3.531.949,64. CUP H13E24000310001. Il decreto prevede per l'immobile la concessione di contributo di € 3.531.949,64.

VINCOLI/ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria iscritta il 18.10.2010 ai nn. RG 14909 RP 3317**, a favore di Banca delle Marche SpA, derivante da atto Notaio Pierdominici Cesare del 15.10.2010 rep. nn. 30034/11082, gravante su piena proprietà per 1/1. Importo iscritto € 1.800.000,00.
- **pignoramento trascritto il 29.11.2017 ai nn. RG 13637 RP 10189**, derivante da atto del 25.10.17 dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di Macerata rep. 2430 a favore di Purple SPV srl

§§§§§

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 possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo procuratore legale, 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 cui ha fatto l'offerta depositando il mandato (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 nell'avviso.
- **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 valido documento di identità e del codice fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita a 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 con eventuali integrazioni, averne compreso il contenuto e di 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 ¼
 - 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 dei termini processuali (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 quota uguale per ciascun offerente.
 - 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 nel sito internet www.tribunalemacerata.com, devono contenere tutto quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Avv. Andrea Giuliiodori Espr. Imm.le 182/2017" 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 **"INVIA OFFERTA"** presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.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 di posta elettronica certificata.
- 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. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Nel bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente **€ 16,00**).
- 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 deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.
- 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 intestato a "Avv. Andrea Giuliodori Espr. Imm.le 182/2017"; **IBAN: IT39P0615013400CC0320128099**.

- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente può inviare una e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **09 giugno 2026 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvederà 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 provvisoria 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 sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Le buste telematiche sono 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 Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta in 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. 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 ed 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.
- Per l'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà ai sensi 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 $\frac{1}{4}$, si fa 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 ex art. 588 cpc.
- Anche in caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.

- 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 di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi di pagamento, ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad 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.
- Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per il lotto n. 1 e di € 10.000,00 per il lotto n. 2). I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili ai partecipanti in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite 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 ha fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara. Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- **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 dell'Esecuzione, 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 non risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

§§§§§§

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- 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 loro cancellazione saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione;
- 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 Batà 21;
- 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 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'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 sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili 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 sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega e 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

Gli immobili possono essere visionati previo accordo col custode: **Istituto Vendite Giudiziarie** per il circondario del Tribunale di Macerata, con sede in Monsano (An) Via Cassolo 35, Tel. 0731.60914 - 605180 – 605542, mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it, Portale aste: www.astemarche.it.

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, li 10 marzo 2026

Avv. Andrea Giuliodori