

## TRIBUNALE DI MACERATA

### 2° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA ALL'AVV. MANUELA COSTANTINI

#### CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

\*\*\*

La sottoscritta Avv. Manuela Costantini (C.F.CSTMNL81P68C770Z) con studio in Macerata, in C.so Cavour n. 29, pec: avvmanuelacostantini@puntopec.it, tel: 320 3096444

#### VISTA

L'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 24.04.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n. 55/2024 R.G.E.** promosso da Luzzatti Pop NPLs 2021 S.r.l., e per essa, quale mandataria, doValue S.p.a., e sono state delegate alla sottoscritta le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 *bis* c.p.c. e la l. n. 80/2005 e successive modifiche

#### COMUNICA

- che **il giorno 10.06.2026 alle ore 10.30** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata Avv. Manuela Costantini sito in Macerata, in C.so Cavour n. 29, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n.32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto sui beni più avanti descritti:

#### Lotto unico

- diritti di piena proprietà intestata a omissis di deposito commerciale sito nel Comune di Appignano (MC), in Via IV Novembre snc, dalla superficie di 350,00 mq, accatastato come D/7 (fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni). L'edificio di cui fa parte l'unità, costruito nel 1971 e ristrutturato nel 1976 è composto di complessivi 4 livelli, 3 fuori terra, prospetta a sud, in una zona consona e raggiungibile anche da mezzi pesanti. Il prospetto si presenta con altezza pari a 3 piani e lunghezza di circa 100 m, con dinanzi un ampio lastrico ad uso parcheggio. Sui lati est e ovest del fabbricato scendono due rampe che raggiungono il retro del capannone. L'unità oggetto di vendita si trova al piano sottostrada ed è intercluso tra proprietà altrui, senza accesso autonomo (per raggiungerlo si devono attraversare i locali, sub 127 e 128). In particolare, il sub 59 è diviso dal sub 128 mediante parete di cartongesso su cui è realizzata un'apertura (2.35x3.00 m), senza porta. Identificazione catastale:
- **Fg. 18, part. 257, sub. 59 (Catasto Fabbricati)**, natura D/7, fabbricato industriale, piano primo sottostrada, rendita euro 672,00, indirizzo catastale Via Quattro Novembre n. 115, S1, intestato ad omissis

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

#### Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- 1) Iscrizione del 17.05.2006 - Registro Particolare 2325, Registro Generale 8882. Pubblico ufficiale Gianferro Pacifico, Repertorio 81588/27544 del 16.05.2006. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
- 2) Iscrizione del 30.03.2011 - Registro Particolare 914, Registro Generale 4699. Pubblico ufficiale Sabbadini Luca, Repertorio 5419/3268 del 22.03.2011. Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

- 3) Trascrizione del 13.12.2011 - Registro Particolare 11149, Registro Generale 17139. Pubblico ufficiale Tribunale di Macerata, Repertorio 816/2011 del 21.11.2011. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
- 4) Trascrizione del 21.10.2015 - Registro Particolare 8566, Registro Generale 11613. Pubblico ufficiale Procura della Repubblica c/o Tribunale di Macerata, Repertorio 1726 del 18.09.2015. Atto esecutivo o cautelare - Decreto di sequestro preventivo penale art. 321 c.p.p. (annotazione n. 1713 del 28.12.2015, nullità).
- 5) Trascrizione del 27.06.2024 - Registro Particolare 7303, Registro Generale 9367. Pubblico ufficiale UNEP Tribunale di Macerata, Repertorio 5642 del 10.06.2024. Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

#### **Pratiche edilizie:**

- 1) Licenza edilizia n. 51/1971, intestata a omissis, per lavori di ampliamento laboratorio e sala mostra mobili, presentata il 23.07.1971, rilasciata il 30.09.1971 con il n. 51/1971 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata. Si riscontra un difformità rispetto a quanto assentito e rispetto all'ammonimento della Regione Marche- Sezione Urbanistica Regionale- recante data 04 settembre 1973
- 2) Licenza per esecuzioni lavori edili n. 78/1976 e successive varianti, intestata ad omissis, per lavori di ampliamento fabbricato adibito ad esposizione mobili, presentata il 07.12.1976, rilasciata il 24.02.1977 con il n. 78/1976 di protocollo, agibilità del 26.08.1980 con il n. 78/1976 di protocollo.
- 3) Licenza edilizia n. 58/1976 e successive varianti, intestata ad omissis, presentata il 23.10.1976 con il prot. n. 2150 di protocollo, rilasciata il 07.11.1976 con il n. 58/1976 di protocollo.

#### **Situazione urbanistica:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona D - ZONA per attività economiche. Norme tecniche di attuazione e indici: ART. 19 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - DB.

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona D - ZONA per attività economiche. Norme tecniche di attuazione e indici: ART. 19 ZONE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO - DB.

**Conformità edilizia:** L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile secondo la normativa antincendio.

**Conformità catastale:** Nessuna difformità.

**Conformità urbanistica:** Mancato rispetto della distanza dalla strada, che secondo DPR 380/2011, doveva essere pari a 20 m; muri e pilastri difformi (normativa di riferimento DPR 381/2001). Mediante SCIA in sanatoria potrà regolarizzarsi la superficie pari a  $10.48 \times 10.63 \text{ mq} = 111,40 \text{ mq}$ , con costo pari ad euro 6.778,00 (di cui euro 516,00 sanzione, euro 100,00 diritti, euro 5.000,00 spese tecniche - sanatoria e agibilità, euro 1.162,00 sanatoria).

**Corrispondenza dati catastali:** nessuna difformità

**Conformità tecnica e impiantistica :** non conforme ma regolarizzabile mediante la messa a norma dell'impianto elettrico ex D.M 37/2008

#### **Modalità della vendita senza incanto.**

- Il bene sopra descritto viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **euro 44.581,50**.

Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta Avv. Manuela Costantini in Macerata, C.so Cavour 29 in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it). In tal caso l'offerta telematica deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "*Come partecipare*" presente all'interno di detto portale. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- **Per ricevere assistenza**, l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586-20141, dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa (all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione, in quanto provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento necessari), le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto; alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*Avv. Manuela Costantini delegata es. imm. 55/2024*".
- Nel caso di offerte presentate in via telematica, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate. Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita 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.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. 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.
- L'offerta a pena di inammissibilità dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene e ad essa, 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 a favore di "Avv. Manuela Costantini" sul c/c n. 3375-004478464 acceso presso BPER BANCA filiale di Urbisaglia (IBAN IT22H0538769220000004478464)- causale: "Versamento cauzione e spese es. imm. 55/2024"), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto, a pena di esclusione.
- **Le offerte presentate sono irrevocabili.** 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 dal portale stesso in modo segreto.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale stesso; le buste presentate

con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.

- 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, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c. 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. 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 più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per il lotto unico). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e 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 sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.
- Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Manuela Costantini mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*Avv. Manuela Costantini delegata es. imm. 55/2024*", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 3375-004478464 acceso presso BPER BANCA filiale di Urbisaglia (IBAN IT22H0538769220000004478464)- causale: "*saldo prezzo es. imm. 55/2024*"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su giornalino di Asta Legale e sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it));
- Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Per la vendita senza incanto come sopra illustrata, l'immobile vien posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tutte le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni di pignoramenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura. Si precisa che l'acquirente 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 (art. 63 disp. att. c.c.).

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, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità giudiziaria.

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, corso Cavour, 29.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

In caso di fondiario: ai sensi dell'art.41 comma 5 del D. Lgs. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D. Lgs. 385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode giudiziario Avv. Manuela Costantini presso il suo studio in Macerata, in C.so Cavour n. 29.

Macerata, li 18.02.2026

Il professionista delegato

Avv. Manuela Costantini

