

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmicelaforti@puntopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel. 0733.1580518; PEO: michelaforti@me.com; PEC: avvmicelaforti@puntopec.it),

vista l'ordinanza emessa il 04.03.2026 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dott. Andrea Enrico Polimeni, nella procedura esecutiva immobiliare n. 16/2024 R.G.E.I. promossa da BELVEDERE SPV s.r.l., ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss. mm. e ii.,

COMUNICA

che il giorno **02 Luglio 2026 alle ore 16,00** presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giustizia 32/2015. 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. Marco Morbidelli** del 07.02.2026 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso;

LOTTO N. 1 (UNICO)

PREZZO BASE D'ASTA: € 27.092,50

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in RECANATI Viale Monte Conero snc, su deposito, superficie commerciale 52,35 mq, posto ai piani S2-S3, parte di edificio di 5 piani (2 fuori terra, 3 interrati) edificato tra la fine degli anni '50 e inizio '60. Altezza interna: piano S2 m. 2,80, piano S3 m. 3,30.

Immobile occupato fino alla vendita su autorizzazione del GE.

Il bene è costituito da un deposito o magazzino diviso in due piani: il più basso posto al piano sottostrada 3°formato da unico locale con accesso carrabile direttamente da viale Monte Conero, mentre quello più alto

posto al piano sottostrada 2°formato da unico locale con accesso ad un terrazzo. I due piani sono in collegamento tramite una scala in legno. Struttura portante in muratura con solai in latero-cemento.

Identificazione al Catasto Fabbricati: Foglio 122 particella 20 sub. 5, categoria C/2, classe 3, consistenza 48 mq, rendita € 59,50, Viale Monte Conero, piano: S2-S3, derivante da Variazione del 16/12/1995 in atti dal 19/02/1996 identificativi catastali (n. B4684.1/1995).

Coerenze: Foglio 122 p.lla 20 sub 4, foglio 122 p.lla 27, foglio 122 p.lla 24, salvo altri.

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

ipoteca giudiziale, iscritta il 16/08/2011 ai nn. 12416/2349, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano S.C. con sede in Recanati cf: 01176450433 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Decreto ingiuntivo del 12/08/2011 emesso da Tribunale di Macerata rep. 1420/2011. Importo ipoteca: €. 330.000,00. capitale: €. 327.861,91

_ipoteca legale, iscritta il 30/05/2013 ai nn. 7598/904, a favore di Equitalia Centro Spa sede di Firenze CF 03098981200 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da atto ex art. 77 DPR 602/73 del 07/05/2013 emessa da Equitalia Centro Spa sede di Firenze rep. 123/613. Importo ipoteca: €. 309.511,44. Importo capitale: €. 619.022,88

_ipoteca legale, iscritta il 14/06/2016 ai nn. 7423/1102, a favore di Equitalia Centro Spa sede di Firenze cf: 03078981200 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ruolo del 14/06/2016 rep. 519/6316 emesso da Equitalia Centro Spa sede di Firenze. Importo ipoteca: €. 141.522,89. Importo capitale: €. 283.105,78

_ipoteca legale, iscritta il 21/02/2024 ai nn. 2612/247, a favore di Comune di Recanati (CF: 00284570439) per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Ipoteca della riscossione nascente da Ruolo del 01/02/2024 rep. 25/2024 emesso da Abaco Spa sede di Padova. Importo capitale: €. 49.185,90. Importo ipoteca: €. 98.371,80

_pignoramento, trascritto il 12/02/2024 ai nn. 2145/1664, a favore di Belvedere Spv Srl sede Milano cf: 10522330967 per diritto di proprietà per la quota di 1/1, derivante da Verbale di pignoramento del 16/01/2024 rep. 3680 dell'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Dall'accesso agli atti effettuato dal CTU è emerso che il bene è stato edificato tra la fine degli anni '50 e l'inizio degli anni '60, giusta prima pratica edilizia reperita (denuncia di costruzioni edilizie per la realizzazione di autorimesse presentata in data 12/10/1956, poi successivamente, in data 08/10/1990 veniva rilasciata autorizzazione edilizia n. 40/A per la messa in opera di una pedana di accesso al garage e la sostituzione della porta di accesso con serranda automatizzata; infine in data 18/07/1994 veniva rilasciata Concessione in Sanatoria n. 1045 ai sensi dell'art. 35 della Legge 47 del 28/02/1985 (condono edilizio) per regolarizzare la maggiore superficie del locale ad uso garage, magazzino e terrazzo.

Non risulta rilasciata l'agibilità.

Durante il sopralluogo ho provveduto a rilevare l'immobile con misure prese sul posto per poi accertarne la rispondenza con la planimetria catastale e con le planimetrie urbanistiche. A seguito della verifica eseguita si conferma la rispondenza tra lo stato di fatto, la planimetria catastale e la planimetria allegata alla concessione in sanatoria (condono) che è stata l'ultima rilasciata da parte del Comune di Recanati.

PRATICHE EDILIZIE:

_Licenza edilizia **del 12/10/1956** per lavori di Nuova costruzione ad uso autorimessa,

_Autorizzazione edilizia **N. 40A del 08/10/1990**, per lavori di Sostituzione di una serranda e posa in opera di pedana, presentata il 14/07/1990, rilasciata il 08/10/1990 prot. n. 40A.

_Concessione in sanatoria (condono edilizio legge 47/1985) **N. 1045 del 18/07/1994**, per lavori di Maggiore superficie del locale ad uso garage, magazzino e terrazzo per una superficie utile non residenziale di circa mq. 46,08, presentata il 26/03/1986 prot. n. 3664/86, rilasciata il 18/07/1994 prot. n. 1045, **agibilità non ancora rilasciata.**

SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 8 del_09/04/2014, Adeguato alle prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04/04/2014, **l'immobile ricade in zona residenziale di interesse storico-artistico** art. 14, trattasi di zona A centro storico.

Norme tecniche di attuazione ed indici:

[1] Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n. 1444/1968.

[2] In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito:

a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione;

b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale;

c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato.

[3] Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le aree archeologiche presenti nel territorio comunale anche se non censite pertanto dette aree dovranno essere esaminate con tecniche idonee al fine di non danneggiare eventuali testimonianze storiche culturali. È da valutare in fase di progetto l'impiego di elementi costruttivi attinenti e connessi all'area d'intervento. Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.

[4] Nei Piani Particolareggiati e nei Piani di Recupero con termini di validità scaduti, gli interventi di trasformazione, riguardanti centro e nuclei storici, possono essere assentiti a condizione che venga mantenuto l'originario profilo architettonico. Si dovrà privilegiare il mantenimento dei paramenti murari esterni, gli ornati e decori degli edifici, i solai lignei, le strutture voltate in muratura e/o in camorcanna anche se non decorate.

Non è consentita:

- la realizzazione di ampliamenti, restauri e recuperi che stravolgano il contesto ambientale e la natura delle originarie strutture compositive e costruttive;
- la realizzazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti che comportino un'alterazione delle facciate, ferma restando la possibilità di interventi volti al un ripristino filologicamente documentato;
- il rinnovo degli infissi e dei serramenti esterni in materiali plastici, sintetici, alluminio anodizzato o leghe metalliche in genere e/o materiali tecniche e modelli non riconducibili alla tradizione locale;
- la realizzazione, in corrispondenza delle coperture, di altane, abbaini, finestre, velux, balconi, terrazzi a "tasca" e pannelli fotovoltaici.

Si dovranno inoltre evitare di norma gli interventi di ricostruzione in prossimità delle cinte murarie o di immobili o aree per i quali sia dichiarato l'interesse culturale e/o paesaggistico di cui al D.lgs. 42/2004 e s.m.i.

PRG - piano regolatore generale vigente in forza di delibera Approvato con D.C.C. n. 8 del 09.04.14, Adeguato alle prescrizioni D.G.P. n. 106 del 04.04.14, **l'immobile ricade in zona Piano Particolareggiato** denominato "Colle dell'Infinito" - art. 5. Norme tecniche di attuazione ed indici:

[1] I piani attuativi vigenti e/o regolarmente approvati anche se non convenzionati, rimangono a tutti gli effetti in vigore, ai sensi dell'articolo n. 53 delle presenti norme.

[2] Le indicazioni del PIANO riportate negli elaborati grafici relativamente alle zone da assoggettare o già assoggettate a pianificazione attuativa hanno carattere prescrittivo e costituiscono indirizzo per l'applicazione specifica delle presenti norme.

In particolare ricorrono le seguenti fattispecie:

[3] Piani attuativi in corso

[3.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo vigente procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici allegati alle singole convenzioni; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti e le convenzioni stipulate.

[3.2] Per gli strumenti urbanistici già approvati e per i quali il presente PRG prevede la modifica dei confini si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;
- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree introdotte all'interno del comparto.

[3.3] Per tali zone restano valide le normative dei relativi Piani Attuativi originari e successive varianti e pertanto sia gli interventi di trasformazione degli edifici già realizzati che quelli di nuova edificazione su lotti non ancora utilizzati avverranno con le modalità dell'intervento diretto sulla base degli indici e parametri dei suddetti piani.

[3.4] Piani Attuativi le cui opere di urbanizzazione non risultano ultimate e/o non siano state ancora acquisite, previo collaudo, al demanio pubblico, gli impegni delle convenzioni stipulate.

[3.5] Il rilascio dei permessi di costruire, o titolo equipollente, su lotti ancora da edificare all'interno di Piani Attuativi o porzioni di essi con convenzioni scadute per decorrenza dei termini, è condizionato al riconvenzionamento dei suddetti Piani.

[3.6] Decorso inutilmente il termine di tre anni dalla entrata in vigore del PIANO, si intendono decaduti i Piani Attuativi originari che debbono pertanto essere riproposti per l'approvazione, adottando per gli stessi gli indici e parametri delle originarie lottizzazioni con la prescrizione che la dotazione standard dovrà essere adeguata in conformità all'art. 16 comma 5 e dovranno essere rispettate le norme del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

[3.7] In caso di discordanza tra le indicazioni di PIANO all'interno dei piani attuativi di cui al presente articolo e le previsioni dei piani attuati stessi, prevalgono queste ultime.

[4] Piani attuativi progettati ma non convenzionati

[4.1] La trasformazione delle aree sottoposte a strumento urbanistico attuativo per le quali sia stato approvato il progetto ma non ancora convenzionate, si procederà con gli indici, i parametri edilizi e le cessioni previsti dagli elaborati tecnici di progetto; pertanto il presente P.R.G. non modifica, se non per

quanto specificatamente previsto altrove nelle presenti Norme Tecniche di attuazione o nelle tavole di progetto, i Piani vigenti.

[4.2] Per gli strumenti urbanistici attuativi già approvati e non convenzionati, e per i quali il presente Piano prevede la modifica dei confini, si procederà alla variante relativa dello strumento urbanistico esecutivo nel seguente modo:

- non potranno essere aumentate le volumetrie già previste;
- occorrerà procedere alla verifica degli standard urbanistici per la ridefinizione delle nuove aree introdotte all'interno del comparto.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ

CONFORMITÀ EDILIZIA: CRITICITÀ BASSA

Difficoltà rilevate: non risulta rilasciata l'agibilità a seguito del rilascio della **concessione in sanatoria n. 1045 del 1994 (condono edilizio)**. Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) da presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune, con allegati: la relazione tecnica asseverata da un professionista, il collaudo statico o dichiarazione a firma del professionista, dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico, l'aggiornamento catastale, l'APE e la dichiarazione di salubrità.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi: Segnalazione certificata di agibilità con allegati (comprensivi diritti comunali): € 800,00. Tempi necessari regolarizzazione: 90 gg.

CONFORMITÀ CATASTALE: CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difficoltà: Catastalmente risulta magazzino (C/2) mentre tutte le pratiche urbanistico-edilizie lo identificano come garage con magazzino.

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa di variazione catastale da magazzino (C/2) a garage (C/6).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi: Pratica Docfa di variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale compresi diritti catastali: € 600,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

ALTRE CONFORMITÀ: CRITICITÀ BASSA

Conformità tecnica impiantistica. Difformità rilevate: non è stata reperita dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza dell'impianto elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico, redatta da tecnico abilitato (elettricista).

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi: dichiarazione di conformità o dichiarazione di rispondenza impianto elettrico: € 300,00. Tempi necessari: 60gg.

APE: Classe energetica G [421,25 Kwh/m²/anno]. Certificazione APE N. 20260207-043044-00684 registrata in data 07/02/2026.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra analiticamente descritti vengono posti in vendita in lotto unico al seguente **prezzo base d'asta di € 27.092,50**.

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, tranne il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c..

Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Qualora l'offerta sia presentata 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, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 c.p.c.).

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 saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito

nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 avvocato.

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 (reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com), **in bollo**, dovranno contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- se l'offerta è presentata **in nome e per conto di un minore**, dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, 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, con 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;
- 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 e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:

- del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi ove ne sussistano 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 l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, esso verrà trasferito in quote uguali.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “*esecuzione immobiliare n. 16/2024 delegato Avv. Michela Forti*”, di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, 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.**

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.astetelematiche.it**. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo 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 telematica.

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 Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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.

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.

Nell'offerta, in bollo, devono essere indicati:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata la copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- 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;
- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, 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 risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
- 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;
- 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 e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$;

- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei 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 verrà trasferito in quota 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 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). 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. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza S.p.A. intestato a "*esecuzione immobiliare n. 16/2024 delegato Avv. Michela Forti*"; CODICE IBAN: IT43 X034 4068 8700 0000 0293 800.

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.

LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

ASSISTENZA: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it o contattare il call-center al n. 0586.20141 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

L'apertura delle buste avverrà il giorno **02 Luglio 2026 alle ore 16,00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

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 d'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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 recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Cluentina 93.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di 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 e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

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

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 c.p.c..

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

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

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 terrà conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti davanti a sé.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto).

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

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

Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto; l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo.

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

La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del delegato sarà effettuata: per gli offerenti in modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti in 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 di vendita:

_La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

_Gli immobili di cui ai lotti sopra indicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la loro cancellazione verranno 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 intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

_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 e i conseguenti oneri sono a favore e 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, dovrà 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, Strada Cluentina 93.

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

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13.02.2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

Agli aggiudicatari che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le

informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

PUBBLICITÀ

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

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

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO:

Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Macerata.

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

Monsano (An) Via Cassolo 35

Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542

Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it

Portale aste: www.astemarche.it

La richiesta di visita dell'immobile non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

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

Macerata, li 09.04.2026

Il Delegato

Avv. Michela Forti