

TRIBUNALE DI MACERATA
Ufficio esecuzioni immobiliari

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA ALL'AVVOCATO ALBERTO BINANTI

Il sottoscritto Avv. Alberto Binanti con studio in Macerata, alla Via Giovanni Falcone n. 8/f (Tel. 0733230272), anche nella qualità di socio dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 07331997382)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 11/09/2025, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 19/24 R.G.E.I. (promossa da MAIOR SPV SRL) sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

il giorno **4 giugno 2026 alle ore 10:30**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM. Soc Coop, sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al **secondo** esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su **rustico** a CAMERINO Località Palentuccio 8, della superficie commerciale di 79,80, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 72 particella 76, categoria A/6, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 55,78 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' PALENTUCCIO, piano: T-1.**

Edificio crollato, sul posto risulta soltanto la presenza di un mucchio di macerie e dalla planimetria catastale agli atti si deduce che l'immobile in questione in origine era composto da due piani fuori terra, dove il piano terra, con altezza cm 240,00, era suddiviso in un locale legnaia e un locale cucina, a cui ci si accedeva da un ingresso posto a sud; mentre il piano primo, con altezza cm 240,00, non sembrerebbe essere stato collegato internamente con il piano terra, ma si accedeva direttamente dall'esterno ad un locale disimpegno a servizio di due camere. Il tutto con una corte esclusiva di circa 58,00 mq. pressoché pianeggiante.

Situazione urbanistica:

Non risultano pratiche edilizie relative all'immobile, risulta soltanto, consegnata dall'esecutato, l'ordinanza n.30 del 27/03/2009 di messa in sicurezza dell'edificio in quanto il Comando di Polizia Municipale in data 23/03/2009 constatava la presenza di pietre e pietrisco sulla sede stradale provenienti dal crollo dell'immobile.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.51/1998, D.Lgs. 22/01/204, n.42 - ex D.m. 1984/1985 - Vincolo Paesistico D.M. 21/09/1984.

Precisazioni.

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 9.000,00 (euro novemila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 6.750,00 (euro seimilasettecentocinquanta/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO DUE

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su **appartamento** a LORO PICENO Contrada Cremona Gabbette 58, della superficie commerciale di 128,00 mq, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 11 particella 130 sub. 41, categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 506,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONA GABBETTE, 58, piano: 1.**

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano è allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. Mentre l'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del vano scala comune ai soprastanti piani, dove, attraversato un portoncino in legno, ci si ritrova in un piccolo ingresso, oggi utilizzato come studio, a cui a sua volta conduce ad una camera dotata di bagno e sbocco sul balcone posto a nord-est dell'immobile e alla zona giorno dell'abitazione. La zona soggiorno-cucina ha l'accesso al terrazzo posto nel lato sud-ovest dell'immobile e, tramite un piccolo disimpegno, si accede al bagno principale e alle due camere, anch'esse con sbocco sul balcone posto nel lato nord-est dell'immobile. Il piccolo bagno

della camera limitrofe all'ingresso è dotato di water, bidet, lavello e ampia doccia; mentre il bagno principale posto nella zona notte è dotato di water, bidet, mobile con doppio lavabo e vasca idromassaggio.

Situazione urbanistica:

- Ordinanza inagibilità temporanea N. 100, per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo
- Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. 004, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo
- S.C.I.A. N. 87/2020, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016
- Richiesta concessione contributo N. 100, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo
- Concessione a Costruire N. 3525, per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977
- Concessione Edilizia N. 11, per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo
- D.I.A. N. 50, per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, per lavori di variazione disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA - Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 delle N.T.A.

Conformità.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: Con la SCIA 87/2020 la distribuzione interna riscontrata sul posto è stata legittimata. Le uniche differenze riscontrate dallo scrivente sono le misure delle finestre riportate nell'elaborato grafico della SCIA detta sopra, in quanto la finestra del bagno di fatto ha una misura pari a cm 100 di larghezza invece di 120 e un'altezza pari a cm 150 invece di 160; tutte le porte-finestra misurano un'altezza pari a cm 235 invece di 240. (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria per modifiche dei prospetti. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: SCIA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €.2.305,80 sanzione amministrativa per difformità prospettive: €.516,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: nelle planimetrie in atti viene rappresentata una diversa distribuzione interna rispetto a quella riscontrata in fase di sopralluogo in quanto non è presente il ripostiglio al centro dell'unità abitativa e, di conseguenza, il disimpegno della zona notte ha una forma diversa. Inoltre viene riportata altezza interna H=300 invece di H=290 riscontrata sul posto (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652). Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: procedura DoCFA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €.640,50. Spese vive: diritti catastali: €.70,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Precisazioni.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile ricade nella classe energetica E secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 69.350,77 (euro sessantanovemilatrecentocinquanta/77)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 52.013,07 (euro cinquantaduemilatredici/07) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO TRE

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su appartamento a LORO PICENO Contrada Cremone Gabbette 58, della superficie commerciale di 99,50 mq, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 11 particella 130 sub. 41, categoria F/3, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONE GABBETTE, 58, piano: 2.**

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano è allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano secondo del vano scala comune. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici.

Situazione urbanistica:

- Ordinanza inagibilità temporanea N. 100, per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo

- Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. 004, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo
- S.C.I.A. N. 87/2020, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016
- Richiesta concessione contributo N. 100, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo
- Concessione a Costruire N. 3525, per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977
- Concessione Edilizia N. 11, per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo
- D.I.A. N. 50, per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, per lavori di variazione disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA - Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 delle N.T.A.

Conformità.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: mancanza di titolo edilizio per la realizzazione dei divisori interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: CILA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €2.305,80 sanzione amministrativa per difformità interne: €1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Precisazioni.

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 25.270,65 (euro venticinquemiladuecentosettanta/77)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 18.952,98 (euro diciottomilanovecentocinquantadue/77) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

LOTTO QUATTRO

Diritti pari a 1/1 di piena proprietà, su mansarda a LORO PICENO Contrada Cremona Gabbette 58, della superficie commerciale di 90,00 mq, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **foglio 11 particella 130 sub. 31, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 361,52 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CREMONA GABBETTE, 58, piano: 3.**

L'accesso alla porzione di immobile che contiene i lotti 2, 3 e 4, avviene tramite una scala esterna comune, che partendo dal piano terra conduce al ballatoio del primo piano. Una volta attraversato il portoncino d'ingresso in legno, ritroviamo il vano scala che conduce dal piano primo al piano terzo. Tutto il vano è allo stato grezzo: senza intonaco nelle pareti e nei soffitti, senza ringhiere di protezione, senza corrimano e tutta la scala è risultata grezza, quindi senza rivestimenti a gradino e a sotto grado, e senza intonaco nella soletta di cemento armato. L'accesso all'unità immobiliare del presente lotto avviene dal pianerottolo del piano terzo del vano scala comune. Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è risultata allo stato grezzo, con tamponatura esterna e divisori interni privi di finiture e l'assenza di tutti gli impianti tecnologici. Presenti infissi esterni in legno con vetro singolo e persiane in PVC.

Situazione urbanistica:

- Ordinanza inagibilità temporanea N. 100, per lavori di Crisi sismica 2016, rilasciata il 28/03/2017 con il n. 100 di protocollo
- Scheda Aedes rilevamento danno post-sisma 2016 N. 004, intestata a Aggregato 00124 - edificio 001 individuato catastalmente al Foglio 11, Particella 130, rilasciata il 13/03/2017 con il n. 004 di protocollo
- S.C.I.A. N. 87/2020, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016
- Richiesta concessione contributo N. 100, per lavori di Riparazione immediata di edifici danneggiati dagli eventi sismici del 2016, presentata il 30/11/2020 con il n. 113051 di protocollo
- Concessione a Costruire N. 3525, per lavori di realizzazione muro di sostegno e ballatoio, presentata il 14/11/1977 con il n. 3525 di protocollo, rilasciata il 20/12/1977
- Concessione Edilizia N. 11, per lavori di installazione loggia in legno e modifica aperture esterne, presentata il 26/01/2000 con il n. 598 di protocollo, rilasciata il 07/02/2000 con il n. 6 di protocollo
- D.I.A. N. 50, per lavori di manutenzione straordinaria e cambio d'uso ai piani terra e primo, presentata il 09/03/2007 con il n. 1455 di protocollo, agibilità del 02/04/2007 con il n. 4990 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a agibilità del subalterno 41 relativo all'abitazione del piano primo
- Permesso di Costruire in Sanatoria N. 17, per lavori di variazione disposizione falde di copertura, realizzazione di abbaini, presentata il 30/04/1986 con il n. 1918 di protocollo, rilasciata il 03/10/2023 con il n. 17 di protocollo.

In base al PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola di interesse paesistico EA - Vincolo Idrogeologico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 delle N.T.A.

Conformità.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: mancanza di titolo edilizio per la realizzazione dei divisori interni (normativa di riferimento: DPR 380/2001). Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria per modifiche interne. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: CILA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €2.305,80 sanzione amministrativa per difformità interne: €1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: nella planimetria in atti viene rappresentata una diversa distribuzione interna rispetto a quella riscontrata in fase di sopralluogo (normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652). Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura DoCFA per variazione a seguito di diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: procedura DoCFA (compresa cassa geometri 5% e IVA 22%): €640,50. Spese vive: diritti catastali: €70,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Precisazioni

L'immobile risulta occupato dall'esecutato.

L'immobile ricade nella classe energetica G secondo la normativa vigente.

PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 21.737,77 (euro ventunomilasettecentotrentasette/77)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 16.303,32 (euro sedicimilatrecentotre/32) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Alessandro Faustini del 07/08/2025 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma www.astetelematiche.it e sul sito www.astalegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di:
 - €. 9.000,00 (euro novemila/00) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1;
 - €. 69.350,77 (euro sessantanovemilatrecentocinquanta/77) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 2;
 - €. 25.270,65 (euro venticinquemiladuecentosettanta/77) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 3;
 - €. 21.737,77 (euro ventunomilasettecentotrentasette/77) oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 4.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del professionista delegato in Macerata, Via Giovanni Falcone 8/f (0733230272). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.

- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed

- eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.
 - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 19/2024" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato ad "PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 19/2024" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
 - L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

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 iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "[Manuale utente](#)" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

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

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

L'offerta deve contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- **per le persone giuridiche:** nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
 - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
 - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
 - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico e/o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il

Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente i cui dati sono di seguito riportati:

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 19/24 C/O MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

CODICE IBAN: IT39Z010301340000001897320

Causale: "versamento cauzione e spese"

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publicomonline.it, www.astetelematiche.it, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

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

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il portale 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** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

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

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

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

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA

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

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

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

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

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

€. 1.000,00 (mille/00) per il lotto 1;

€. 3.000,00 (tremila/00) per il lotto 2;

€. 2.000,00 (duemila/00) per il lotto 3;

€. 2.000,00 (duemila/00) per il lotto 4.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

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

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

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

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

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

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

L'offerta è inefficace:

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

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

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

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.
- 6) 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.
- 7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal professionista delegato.
- 8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.
- 8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

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

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 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 a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESECUTIVA RGE N. 19/2024" ; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario 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, allegherà 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

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.astetelematiche.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Alberto Binanti con studio in Piazza N. Sauro 38 62100 MACERATA (MC) (tel. 0733239135 - alberto.binanti@alice.it).

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

Macerata li, 03/04/2026.

**Il professionista delegato
Avv. Alberto Binanti**