

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Rag. Comm. Elsa Corpetti, con studio a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, tel. 0733/837251 - mail: e.corpetti@sincomas.it,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 24/09/2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **194/2023 R.G.E.** promosso da ANDOR SPV S.R.L. e la nomina della sottoscritta per le relative operazioni di vendita, visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **15/07/2026 ore 14.:30**, presso il Suo studio sito a Monte San Giusto (MC) Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, procederà al **secondo esperimento di vendita con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

A) Villa singola a APPIGNANO C.DA CAMPO DI BOVE 11, della superficie commerciale di 202,00 mq per la quota di: 500/1000 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) 500/1000 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) L'immobile oggetto di valutazione è ubicato nel Comune di Appignano al numero civico 11 di Contrada Campo di Bove, contrada sita a Nord del capoluogo, al confine con il territorio del Comune di Cingoli. L'immobile in esame è collegato alla viabilità pubblica tramite una strada privata (interpodereale) antistante lo stesso. Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono costituiti da:

- L'edificio principale;
- Un corpo accessorio (Corpo garage) addossato sul lato posteriore (Nord);
- Un ulteriore corpo accessorio (Corpo scala) posto sul fronte principale (Sud);
- Una corte esclusiva della superficie di mq 2.440 circa con accesso dalla citata strada interpodereale;

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P. Terra + P. 1°, ha un'altezza interna di P. Terra: m 2,61; P.1°: m 2,64. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 33 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO;
- foglio 2 particella 33 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 21, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 40,13 Euro, indirizzo catastale: APPIGNANO;
- foglio 2 particella 33 sub. 1 (catasto terreni), superficie 2440.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

STATO DI POSSESSO: Alla data dell'ultimo sopralluogo l'immobile risulta libero.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

Ipoteca volontaria, stipulata il 12/10/2007 a firma di NOTAIO BENEDETTO SCIAPICHETTI ai nn. 83923/18675 di repertorio, registrata il 18/10/2007 a MACERATA ai nn. 4470/17238, a favore di *****DATO OSCURATO*****, contro *****DATO OSCURATO***** E *****DATO OSCURATO*****, derivante da ATTO NOTARILE. Importo ipoteca: 366.000. Importo capitale: 183.000. Durata ipoteca: 30 ANNI. Annotazione a iscrizione per Surrogazione ex-art. 8 L. n. 40 del 02/04/2007 nei diritti rivenienti alla Parte Creditrice dall'Ipoteca, redatta con atto del 27/05/2010 a firma della Dott.ssa Rossella Polimeni, notaio in Camerano (An) al n. 11019/4249 di repertorio, iscritta il 11/08/2010 ad Agenzia delle Entrate di

Macerata – Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. Reg. Part. n. 1933 e Reg. Gen. n. 12386, in favore di ***DATO OSCURATO***.

Pignoramento, notificato il 13/12/2023 a firma di UNEP DEL TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 3515 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a MACERATA ai nn. 296/404, a favore di ***DATO OSCURATO***, contro ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO***, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

PRATICHE EDILIZIE:

- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA N. **3511**, intestata a ***DATO OSCURATO*** E ***DATO OSCURATO***, per lavori di Ristrutturazione della scala esterna del fabbricato colonico, presentata il 04/10/1980 con il n. 3511 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**. Il titolo è riferito solamente a CORPO SCALA ESTERNO. La richiesta acquisisce il Parere Favorevole della Commissione Edilizia nella seduta 19.11.1980
- AUTORIZZAZIONE EDILIZIA IN SANATORIA EX-ART. 13 L. 47/1985 N. 1029, intestata a ***DATO OSCURATO*** e ***DATO OSCURATO***, per lavori di Sanatoria per lavori di installo provvisorio di pergolato metallico ed opere interne al piano primo, presentata il 16/02/1994 con il n. 1029 di protocollo, rilasciata il 06/08/1994 con il n. 1029 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a STRUTTURA SOVRASTANTE IL CORPO GARAGE.

Si segnala inoltre la presenza di:

- ATTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI ANTE EVENTI SISMICI AGOSTO 2016: vedere ALLEGATO N.4 PERIZIA.
- ATTI TECNICI ED AMMINISTRATIVI POST EVENTI SISMICI AGOSTO 2016: vedere ALLEGATO N. 10 PERIZIA.

SITUAZIONE URBANISTICA: Nessuna informazione aggiuntiva.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le seguenti difformità:

- CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A RESIDENZIALE;
- SOPRELEVAZIONE DEL CORPO SCALA; (normativa di riferimento: DPR N. 380/2001).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - DEMOLIZIONE DELLA SOPRAELEVAZIONE DEL CORPO SCALA; - PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA PER LE ALTRE DIFFORMITA' (MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO, CORPO SCALA-P.TERRA, DIFFORMITA' MINORI.

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

Costi di regolarizzazione:

ONERI COMUNALI E DIRITTI DI SEGRETERIA: € 20.000,00

SPESE TECNICHE: € 7.500,00

DEMOLIZIONE DEL P. 1° DEL CORPO SCALA: € 12.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: GIORNI 90. Alla luce della complessità della situazione edilizia, per le valutazioni e le considerazioni si rimanda all'ALLEGATO N. 9.

Si rimanda specificatamente al paragrafo 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ della Perizia (da pag. 6 a pag. 9).

Si evidenzia infine che per quanto riguarda la commerciabilità dei beni assume grande rilievo la possibilità di accedere ai contributi previsti dalla vigente legislazione nazionale per la ricostruzione post-sisma 2016. A tal fine si rimanda all'ALLEGATO N. 10 della Perizia che illustra compiutamente la situazione in merito e le procedure a tal proposito svolte.

CONFORMITÀ CATASTALE: Nessuna difformità.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

PREZZO BASE D'ASTA: € 191.200,00 (euro centonovantunomiladuecento/00).

Offerta Minima Di Acquisto: € 143.400,00 (euro centoquarantatremilaquattrocento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo base:
 - **di € 191.200,00 (euro centonovantunomiladuecento/00) oltre iva e/o imposta di registro;**
- 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 notarile 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.).
- 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., dichiarare la propria residenza o eleggere il domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.
- Se l'offerente è 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.
- 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) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

Entro le ore 12:00 del giorno ferialo antecedente la vendita e precisamente entro il 14/07/2026 le offerte - che saranno irrevocabili - **dovranno essere depositate** in forma tradizionale mediante deposito **in busta chiusa presso lo studio del delegato in Monte San Giusto (MC) Via dell'Artigianato n.17.**

L'offerta di acquisto, in bollo (euro 16,00), dovrà essere presentata in busta separata per ciascun lotto. Ogni busta contenente l'offerta dovrà essere chiusa e sigillata. 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.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- 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.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene presentata, il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo ferialo e non prorogabile), la cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo integrazioni successive dell'importo).
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa:

- un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a “P.E. 194/2023 ANDOR SPV SRL” per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a “P.E. 194/2023 ANDOR SPV SRL” per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Gli interessati, in alternativa, per partecipare alla vendita potranno presentare offerte di acquisto, irrevocabili e una per ciascuno lotto, con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 14/07/2026.**

L'offerta telematica dovrà redatta all'interno del portale www.spazioaste.it mediante il Modulo web ministeriale “Offerta Telematica” accessibile tramite apposita funzione “INVIA OFFERTA” presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati e i documenti necessari il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica. L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015. In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015). Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. Nelle 3 ore antecedenti l'inizio delle operazioni di vendita, o comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- 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'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (**che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile).

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

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.

Il versamento della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto, salvo integrazioni) dovrà essere eseguito mediante un UNICO BONIFICO BANCARIO per 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 versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di:

- “P.E. 194/2023 ANDOR SPV SRL” - IBAN: IT64J034406901000000260000 - Causale: “Versamento cauzione e spese”.

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e comunque l'accredito dovrà pervenire al delegato entro lo stesso termine utile. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata in sede di invio di offerta telematica.

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio “Pagamento di bolli digitali” presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel “manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica”.

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.

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

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA 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.

Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita.

Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma telematica partecipano collegandosi al portale www.immobiliare.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel “Manuale utente”.

La gara, che si svolgerà con **modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, 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 G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.

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 seria 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.

In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.

Le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a € 2.000,00 (euro duemila/00) in riferimento al Lotto 1.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il

tempo massimo di **due (2) 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 telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno visibili tramite portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di **due (2) minuti** dall'ultima offerta 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 considerate offerte pervenute al termine della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento di vendita.

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 accompagna 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.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti all'offerente mediante restituzione immediata degli assegni presentati; in caso di offerta telematica, la somma versata a titolo di cauzione e spese verrà restituita tramite bonifico il cui costo resterà a carico dell'offerente, unitamente ad eventuali imposte di bollo.

Entro massimo 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, o comunque entro il termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già versata dovrà essere depositato presso lo studio del delegato Rag. Comm. Elsa Corpetti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "P.E. 194/2023 ANDOR SPV SRL", o mediante bonifico intestato a "P.E. 194/2023 ANDOR SPV SRL" – Causale: "Saldo prezzo RG. ES. IMM. 194/2023" - IBAN: IT64J0344069010000000260000.

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

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

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 DI VENDITA

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

- gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come da perizia immobiliare in atti;
- le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;
- 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. 571, 576 e ss. c.p.c. saranno effettuate presso lo studio del professionista

delegato o in modalità telematica;

- 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;

- **sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute 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.**

- agli aggiudicatari di immobili potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;

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

- il versamento del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista; 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. (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 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata (§ 5);

- 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;

- gli immobili non risultano gravati di trascrizioni non suscettibili di cancellazione con decreto di trasferimento;

- **ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato Rag. Comm. Elsa Corpetti, con studio a Monte San Giusto (MC) Via dell'Artigianato n. 17, 0733837251, e.corpetti@sincomas.it.**

ANTIRICICLAGGIO

- 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;

- **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;

- 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);

PUBBLICITA'

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.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it, www.spazioaste.it.

Gli immobili di cui al Lotto 1 potranno essere visionati previo accordo con la sottoscritta Custode Giudiziario – telefono 0733/837251 – mail: e.corpetti@sincomas.it

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

Monte San Giusto, 15/04/2026

Il delegato alla vendita
Rag. Comm. Elsa Corpetti

