

AVVOCATO GIANNI PADULA

c.f. PDLGNN79P07E783B e p.iva 01785300433

Via Marche 80 – 62100 MACERATA – Italia

Tel.: 0733240132

p.e.c. : avvgiannipadula@puntopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

1° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA ALL'AVV. GIANNI PADULA

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

ooo

Il sottoscritto Avv. Gianni Padula (c.f. PDLGNN79P07E783B), con studio in Macerata, Via Marche 80 (pec: avvgiannipadula@puntopec.it – tel.0733-240132 - fax 0733-236378),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. in data 25.03.2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.21/2021 R.G.E** promosso da BALESTRINI RENZO e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

- che il giorno **22 GIUGNO 2026 alle ore 17,00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Gianni Padula sito in Macerata, Via Marche 80, si svolgerà la vendita con modalità telematica sincrona mista del compendio immobiliare più avanti descritto al prezzo base stabilito di seguito indicato:
- **lotto unico: € 49.348,40** (prezzo ribassato € 37.011,30)

ooo

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA

- E' legittimato a presentare le offerte di acquisto ed 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 c.c.
- Le offerte possono essere presentate personalmente o a mezzo procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura in originale. Qualora l'offerta è 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 che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare entro i tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta.
- Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Gianni Padula in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it. In tal caso 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 detto portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessario, 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 cartella 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.

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

AVVOCATO GIANNI PADULA

c.f. PDLGNN79P07E783B e p.iva 01785300433

Via Marche 80 – 62100 MACERATA – Italia

Tel.: 0733240132

p.e.c. : avvgiannipadula@puntopec.it

- **Per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- **Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita) le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale dalla quale emergano i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto, il prezzo offerto (che non deve essere inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base pena l'inammissibilità dell'offerta), il termine di versamento del saldo prezzo che dovrà essere al massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione (termine non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini). 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 un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerente dovrà altresì eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Macerata. L'offerente dovrà, inoltre, dichiarare se vuole avvalersi dei regimi fiscali agevolati, nel caso di possesso dei requisiti, nonché dichiarare di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili intestati a "*PROCEDURA ESEC. IMM.RE R.G. ES. 21/2021 TRIBUNALE DI MACERATA*". Si precisa che non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.A.
- **Nel caso di offerte presentate in via telematica**, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" sopra indicato. NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net 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.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- **Le offerte presentate sono irrevocabili** fatto salvo quanto previsto dall'art. 571 co 3 c.p.c. 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 da esso conservate in modo segreto.
- All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione) : il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c n. 4751218 acceso presso la BPER Banca S.p.A., filiale di Macerata (IBAN IT61N0538713401000004751218 - causale : "versamento cauzione e spese es.imm.21/2021"), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto, a pena di esclusione.

AVVOCATO GIANNI PADULA

c.f. PDLGNN79P07E783B e p.iva 01785300433

Via Marche 80 – 62100 MACERATA – Italia

Tel.: 0733240132

p.e.c. : avvgiannipadula@puntopec.it

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.

ooo

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in forma tradizionale* partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
 - Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.
 - La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
 - In caso di offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
 - In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta migliore ai sensi dell'art. 573 co 3 c.p.c. (a. offerta più alta; b. a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagni la cauzione di maggior importo; 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) e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (**offerta minima in aumento di € 1.500,00**).
- Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
 - In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.
 - Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Gianni Padula mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "PROCEDURA ESEC. IMM.RE R.G. ES. 21/2021 TRIBUNALE DI MACERATA", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 4751218 acceso presso la BPER Banca S.p.A., filiale di Macerata (IBAN IT61N0538713401000004751218 - causale: saldo prezzo es.imm.21/2021"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

AVVOCATO GIANNI PADULA

c.f. PDLGNN79P07E783B e p.iva 01785300433

Via Marche 80 – 62100 MACERATA – Italia

Tel.: 0733240132

p.e.c. : avvgiannipadula@puntopec.it

- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portaleaste.com). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell'Avv. Gianni Padula in Macerata, Via Marche 80, o dove indicato dal delegato.

In caso di fondiario :

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

ooo

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO UNICO: A) Diritti di piena proprietà per l'intero su appartamento sito in Pollenza (MC) – C.da Vaglie n. 25, piano T, della superficie commerciale di 48,48 mq. distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 30; particella 185; sub.14 (catasto fabbricati); Cat. A/3; classe 2; Consistenza vani 2,5; rendita € 154,94; **B) diritti di piena proprietà per l'intero su sottotetto non abitabile** sito in Pollenza (MC) – C.da Vaglie n. 25, piano 1, della superficie commerciale di 14,54 mq., distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 30; particella 185; sub. 15 (catasto fabbricati); Cat. C/2; classe 3; Consistenza 41 mq.; rendita € 44,47 e **C) diritti di piena proprietà per l'intero su cantina**, sita in Pollenza (MC) – C.da Vaglie n. 25, piano S1, della superficie commerciale di 48,64 mq., distinto al Catasto fabbricati di detto Comune al Foglio 30; particella 185; sub. 16 (catasto fabbricati); Cat. C/2; classe 3; Consistenza 71 mq.; rendita € 77,00. Fa parte dell'immobile anche una corte privata di mq. 37,00, pavimentata a cemento, dove insiste un ripostiglio utilizzato a legnaia.

ooo

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca legale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Macerata il 12.04.2011 al Reg. Part. n. 1068 e Reg. Gen. n. 5407 a favore di EQUITALIA NOMOS SPA di importo pari ad € 91.955,26;

- verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Macerata il 17.02.2021 al Reg. Part. n. 1737 e Reg. Gen. n. 2249 a favore di BALESTRINI RENZO;

ooo

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti: ogni spesa a tal fine sarà calcolata successivamente all'emissione del decreto di trasferimento. Alla data della perizia (12.12.2025) l'immobile risulta occupato. Sono state riscontrate in perizia le seguenti difformità:

- EDILIZIA: sub. 14: l'altezza autorizzata è 2,80 m., sui luoghi, invece, risulta essere 2,75 m., comunque la variazione rientra nelle tolleranze costruttive del 2%. Sub. 15: diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stato ricavato un ripostiglio. Sub. 16: diversa distribuzione degli spazi interni, infatti è stato frazionato il magazzino in tre locali (attualmente adibiti a disimpegno, cucina e camera) parziale cambio di destinazione; l'altezza autorizzata è in parte di

AVVOCATO GIANNI PADULA

c.f. PDLGNN79P07E783B e p.iva 01785300433

Via Marche 80 – 62100 MACERATA – Italia

Tel.: 0733240132

p.e.c. : avvgiannipadula@puntopec.it

2,35 m., sui luoghi, invece, risulta essere 2,30 m., comunque la variazione rientra nelle tolleranze costruttive del 2%. Per quanto riguarda il portico e il ripostiglio esterno utilizzato a legnaia dovranno essere demoliti.

- CATASTALE: Sub. 15: diversa distribuzione degli spazi interni in quanto è stato realizzato un ripostiglio aggiuntivo. Sub. 16: si rileva un parziale cambio di destinazione d'uso. Inoltre le altezze indicate in planimetria non coincidono con quelle riscontrate in loco. Il ripostiglio esterno, attualmente utilizzato come legnaia dovrà essere eliminato dalla planimetria.

Per maggiori e più particolareggiate informazioni si rimanda alla perizia in atti (il CTU ha indicato approssimativamente i costi necessari per le regolarizzazioni).

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti, redatta dal Geom. Paola Passeri di Macerata. Custode per visite all'immobile: IVG Marche (Tel: 0731 60914 – 0731 605180 – 371 4588962 / Mail: infovisite@ivgmarche.it).

Macerata li 27.04.2026

Il professionista delegato Avv. Gianni Padula