

TRIBUNALE DI MACERATA
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Costantina D'Antuono, tel. 320.1548783 e-mail: costantina.dantuono@libero.it, pec: costantinadantuono@puntopec.it, professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, con ordinanza del 28/01/2026, alle operazioni di vendita nell'esecuzione immobiliare n. **196/2024** R.G.Es. Imm. Tribunale di Macerata promossa da KERDOS SPV SRL visti gli artt. 591 bis, 570, 571 e 576 C.P.C. nonché l'art. 24 del D.M. 32/2015; visto il D.L. 83/2015 convertito in Legge 132/2015;

DA' AVVISO

ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. che in data **17 Luglio 2026 ore 16:25** presso lo studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** procederà alla vendita senza incanto dei beni sotto descritti

ASTA TELEMATICA

CON MODALITA' SINCRONA MISTA

dei seguenti immobili, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380):

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà per la quota di 1/1 di edificio residenziale terra-cielo sito a CIVITANOVA MARCHE Vicolo del Forno 15, frazione Civitanova Alta, della superficie commerciale di 88,60 mq

Immobile "terra-cielo" indipendente e privo di parti comuni e/o condominiali costituito dai piani terra, primo, secondo (sottotetto) e primo seminterrato.

L'edificio destinato a civile abitazione ha una superficie commerciale pari a circa 88,60 mq esclusi il piano secondo destinato a "soffitta" con altezze utili inferiori a 1,50 metri e la terrazza incassata costruita in parziale difformità a denuncia di inizio attività e non conforme alle norme tecniche di attuazione del Piano Particolareggiato del Centro Storico della frazione di Civitanova Alta del comune di Civitanova Marche.

La disposizione interna dello stabile è di seguito descritta:

- al piano primo seminterrato due vani accessori adibiti a cantina, adiacenti e comunicanti tra loro, con accesso pedonale unico. La superficie utile complessiva è pari a circa 25,88 mq e l'altezza interna pari a circa 2,15;
- al piano terra due vani utili, adiacenti e comunicanti tra loro oltre al sottoscala. la superficie utile complessiva è pari a circa 24,44 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano primo un unico vano utile oltre alla scala interna di collegamento con il livello inferiore; la superficie utile interna complessiva è pari a circa 24 mq e l'altezza interna pari a circa 2,30;
- al piano secondo la soffitta con altezza al colmo inferiore a 1,50 metri, accessibile attraverso una apertura sul solaio di calpestio dal sottostante primo livello oltre alla terrazza incassata sulla falda nord del solaio inclinato di copertura.

Immobile oggetto di lavori edili di risanamento conservativo con modifiche interne iniziati nell'anno 2006 e non ancora completati, tali da rendere il medesimo non agibile per mancanza dell'esecuzione di opere connesse alle strutture portanti, di partizioni interne, del servizio igienico, di impianti tecnologici e di finiture interne. L'immobile civile ad uso residenziale risulta libero da persone. Sono presenti beni mobili vari di uso quotidiano e piccola attrezzatura edile appartenenti al proprietario esecutato.

Identificazione catastale:

- *foglio 14 particella 58 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, scheda 3550725, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: Vicolo del Forno, piano: S1-T-1*

Confini: nord (vicolo pubblico senza nome); ovest (scalinata pubblica su Via Sant'Agostino); sud (strada pubblica Vicolo del Forno e parete in aderenza a edificio part. 138); est (parete in aderenza a edificio part. 57), salvo altri. Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali

Pratiche Edilizie e situazione urbanistica

Denuncia inizio attività (ai sensi artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001) **N. 321/06**, per lavori di restauro / risanamento conservativo con modifiche interne, presentata il 22/06/2006 con il n. 29371 di protocollo. **Non risulta la dichiarazione di agibilità dello stabile.**

SITUAZIONE URBANISTICA:

Secondo il PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Giunta Provinciale n. 280 del 05/07/2007 Presa d'Atto e delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 07/05/2008 (adeguamento scritto-grafico), l'immobile ricade in zona "A - Agglomerati urbani storici e di particolare pregio ambientale".

Conformità:

EDILIZIA

Dall'esame dell'atto autorizzativo sopra elencato per i lavori edili ed impiantistici di risanamento conservativo con modifiche interne, reperito presso il VI Settore - Servizio Edilizia Privata - S.U.E. del comune di Civitanova Marche, e dai successivi riscontri nei sopralluoghi in sito effettuati in data 2 ottobre 2025 e 7 novembre 2025, è emerso che i sopraindicati interventi, alla data di sottoscrizione della presente, non sono stati ancora ultimati e che sono state eseguite alcune opere in difformità alla Denuncia Inizio Attività n. 321/06, specificate ai successivi paragrafi ed individuabili dal confronto tra gli elaborati amministrativi e grafici allegati alla pratica edilizia prot. n. 29371 del 22/06/2006.

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di terrazza incassata al piano secondo (sottotetto) mediante rimozione del solaio inclinato di copertura (falda lato nord) in assenza di Denuncia dei Lavori ai sensi del DPR 380/2001 alla Struttura tecnica regionale competente. (normativa di riferimento: DPR n. 380 del 06/06/2001 - L.R. n. 1 del 04/01/2018). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CATASTALE

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) ampliamento delle superfici accessorie interne entro la sagoma esterna dell'edificio (piano sottotetto con altezza utile inferiore a 1,50 metri non rappresentato sulla planimetria catastale); b) diversa distribuzione degli spazi interni su tutti i piani; c) modifiche ad alcune bucatore esterne; d) assenza del numero civico (l'esatta toponomastica è vicolo del Forno n. 15) (normativa di riferimento: Legge n. 52 del 27/02/1985 art. 29 comma 1 bis - Circolare Agenzia del Territorio n. 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 - D.L. n. 78/2010 art. 19, comma 14, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/2010). L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di terrazza incassata al piano secondo (sottotetto) mediante rimozione del solaio inclinato di copertura (falda lato nord) non conforme all'art. II.4.2. "Manto di copertura" delle N.T.A. del Piano Particolareggiato del Centro Storico (P.P.C.S.) di Civitanova Alta in quanto non rispetta l'arretramento di almeno ml 1,50 da ogni lato del perimetro delle falde e poiché la superficie della terrazza medesima è superiore a 1/5 della superficie dell'intera copertura (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e ss.mm.ii - N.T.A. del P.P.C.S. di Civitanova Alta) Le difformità sono regolarizzabili.

Precisazioni:

Gli impianti tecnologici (termico, idrico ed elettrico) non realizzati in quanto le lavorazioni previste con DIA prot. n. 29371 del 22/06/2006 e specificate nella relazione tecnica non risultano ancora ultimate.

Elenco Formalità gravanti sull'immobile:

- Trascrizione Del 29/10/2024 - Registro Particolare 12111 Registro Generale 15446 Repertorio 3071 Del 07/10/2024 Atto Esecutivo O Cautelare - Verbale Di Pignoramento Immobili;
- Iscrizione Del 05/12/2012 - Registro Particolare 2169 Registro Generale 15763 Repertorio 81/6312 Del 28/11/2012 Ipoteca Legale Derivante Da Ruolo (Art. 77 Del D.P.R. N. 602 Del 1973);
- Iscrizione Del 10/06/2006 - Registro Particolare 2776 Registro Generale 10593 Repertorio 97911/9551 Del 26/05/2006 Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario;
- Iscrizione Del 08/04/2026 - Registro Particolare 803 Registro Generale 5378 Repertorio 97911/9551 Del 26/05/2006 Ipoteca In Rinnovazione Derivante Da Ipoteca Volontaria Per Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario;

Prezzo Base D'asta: € 33.000,00

Offerta Minima D'acquisto: € 24.750,00

Aumenti Minimi (in caso di gara tra più offerenti): € 500,00

Ora esame dell'offerta: h. 16:25

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto Unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Roberto SAPOROSI del 12/12/2025 che si richiama espressamente, e potrà essere consultata sui siti internet www.tribunalemacerata.com

MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

Gli interessati all'acquisto potranno presentare l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.

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 in marca da bollo 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 (art. 583 c.p.c.).

Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto nonché fondo spese di importo pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità di seguito indicate. L'importo della cauzione versata sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto.

L'offerta d'acquisto sarà inefficace se perverrà non seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente non presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

In caso di aggiudicazione a seguito di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c il termine per il deposito del saldo del prezzo sarà di **90 giorni** ovvero quello minore indicato nell'offerta dall'aggiudicatario non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni).

Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., 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 sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato ai sensi dell'art 587 c.p.c..

Per coloro che pur avendo partecipato all'asta non risulteranno essere aggiudicatari del Lotto verrà disposta la restituzione di quanto versato a titolo di cauzione e di fondo spese. In caso di offerta telematica la restituzione avverrà a mezzo bonifico bancario al netto delle spese bancarie necessarie. In caso di offerta presentata in forma tradizionale la restituzione avverrà tramite riconsegna degli assegni.

Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi e che la sua restituzione avverrà mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica.

La deliberazione sulle offerte avverrà con le seguenti modalità:

In caso di unica offerta valida

- Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta.
- Se il prezzo offerto è inferiore al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore a 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 sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c..

In caso di domande di assegnazione

Se un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile al prezzo almeno pari a quello base il bene è assegnato al creditore;

In caso di pluralità di offerte valide:

Si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nel presente avviso.

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 dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti**.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita

Se la gara non ha luogo per mancanza di offerte in aumento degli offerenti, il Delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare l'offerta più vantaggiosa si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, ovvero in subordine, quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

In caso di domande di assegnazione

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente almeno pari al prezzo base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

A) PER CHI UTILIZZA LA MODALITÀ TELEMATICA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge- dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA). 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore 12,00 del giorno (antecedente a quello della udienza 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. 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.

In ogni caso, ai sensi dell’art. 161-ter disp. att. c.p.c., l’offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

L’offerta 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.

Il prezzo offerto non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d’asta, a pena di inammissibilità dell’offerta (art. 572 c.p.c.).

All’offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell’importo della cauzione, da cui risulti il codice IBAN del conto corrente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. “prima casa” e/o “prezzo valore”), salva la facoltà di depositarla successivamente all’aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell’aggiudicatario *ex* art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all’esito dell’aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d’identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l’offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell’autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l’atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l’offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l’offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.

L’offerente dovrà altresì dichiarare l’**eventuale volontà** di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall’art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

L’offerente dovrà versare una cauzione per l’importo pari al 20% di quello offerto per l’acquisto, nonché ulteriore importo pari al 10% a titolo di spese. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l’acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito 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.

Ogni offerente, a pena di inammissibilità, dovrà provvedere tassativamente a disporre per ciascun Lotto della presente procedura alla cui asta intenda partecipare bonifico bancario sul conto corrente recante il seguente **IBAN: IT50B053871340100004705350 Intestazione: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 196/2024 TRIBUNALE DI MACERATA** di un importo (al netto delle spese bancarie) pari al 30% del prezzo offerto al quale dovrà essere aggiunto un ulteriore importo di € 16,00 per valori bollati.

Il bonifico dovrà contenere la descrizione: “**versamento cauzione e spese RGEI 196/2024**”. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.

Le offerte presentate sono **IRREVOCABILE** 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it.

Al fine di garantire la segretezza delle offerte telematiche presentate, le stesse vengono decifrate dal Ministero in maniera automatica ed inviate al gestore della vendita telematica in un lasso temporale che va tra 180 minuti e 120 minuti prima dell'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta l'offerta sarà considerata inammissibile

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.

La cauzione si riterrà versata solamente se l'importo risulterà effettivamente accreditato sul conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica.

Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it

Modalità presentazione dell'offerta telematica

L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.astetelematiche.it.

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

Nella pagina web 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.

Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invia ad ogni offerente sulla casella PEC utilizzata per l'invio dell'offerta, un codice univoco personale per poter partecipare all'esperimento di vendita.

La partecipazione alle operazioni di vendita telematica avviene accedendo, tramite username e password, all'area riservata del sito www.astetelematiche.it, da cui si potrà inserire il codice univoco ricevuto per accedere alla cd. aula virtuale. Pertanto, laddove l'utente non fosse registrato, è necessario che vi provveda tempestivamente.

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

Predisposizione ed invio dell'offerta

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

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.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.

Assistenza:

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare contattare l'Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 09:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00, al numero: 0586.20141 ovvero inviare un'E-mail al seguente indirizzo : assistenza@astetelematiche.it

B) PER CHI UTILIZZA LA FORMA TRADIZIONALE.

Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere depositate, **previo appuntamento ed entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data fissata per la vendita senza incanto**, in busta chiusa e sigillata presso lo Studio sito in **Montecosaro Via D. Bosco 9** (320.1548783) email: costantina.dantuono@libero.it - tel. 320.1548783

Le offerte di acquisto sono reperibili anche sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 c. 3 c.p.c..

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicate dall'offerente.

L'offerta potrà essere depositata anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta di acquisto in bollo dovrà indicare:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio stato civile e regime patrimoniale dell'offerente. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del cod. civ.; se l'offerente è minorenne, l'offerta

- dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - l'indicazione del referente della procedura;
 - la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - **Il prezzo offerto, a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita ridotto in misura non superiore ad un quarto** (art. 572 c.p.c.);
 - il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
 - la data, l'istituto mittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione e del fondo spese;
 - l'importo versato a titolo di cauzione e di fondo spese;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti;
 - l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza;
 - l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Macerata. In mancanza le comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).
 - nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.
 - l'offerta (una per ogni lotto cui si intende concorrere) dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti.

All'interno della busta dovranno essere inseriti i seguenti documenti:

- domanda per offerta senza incanto su carta bollata;
- in caso di persona fisica copia del documento di identità valido e del codice fiscale dell'offerente;
- in caso di persona giuridica certificato di vigenza camerale aggiornato, copia del documento di identità valido e del codice fiscale del Legale Rappresentante della società medesima (offerente) munito dei necessari poteri previsti dall'atto costitutivo o dallo statuto;
- in caso di offerta a mezzo di Procuratore speciale copia del documento di identità valido del Procuratore, copia del documento d'identità valido e codice fiscale dell'offerente, nonché procura notarile;
- in caso di offerta 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 (art. 583 c.p.c.). In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- assegno circolare "non trasferibile", intestato a **Avv. Costantina D'antuono Proc. Esec. RGE 196/2024** di importo non inferiore al 20% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di cauzione e di importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di fondo spese

Le buste verranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte presso lo studio del delegato alle vendite indicato in avviso, alla presenza degli offerenti.

Coloro che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al Delegato, le offerte presentate in forma tradizionale saranno riportate nel Portale a cura del Delegato e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Coloro che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale <https://immobiliare.spazioaste.it> e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" disponibile all'interno del Portale stesso; le offerte presentate con modalità telematica saranno esaminate attraverso il Portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.

CONDIZIONI GENERALI

L'immobile è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova (a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo) e come descritto nella perizia del CTU (di cui tutti i partecipanti all'asta per il solo fatto di aver presentato la domanda dichiarano implicitamente di aver preso visione), con tutti i diritti, pertinenze, comproprietà, accessioni, le servitù attive e/o passive esistenti, anche se non indicate, con tutte le formalità (iscrizioni, trascrizioni, annotamenti, ecc.) pregiudizievoli risultanti dal fascicolo d'ufficio, di cui gli interessati possono prendere visione presso detto studio legale e al quale si fa espresso totale riferimento e rinvio ricettizio, nulla escluso od eccettuato, facendo presente che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Trattandosi di vendita forzata la medesima non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; a titolo esemplificativo e non tassativo, né vizi urbanistici, né di impianti non a norma, né di spese condominiali dell'anno in corso e del precedente non pagate, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità e/o riduzione del prezzo.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche sono a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.

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 di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio.

Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.

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

E' possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.

In caso di fondiario:

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del D.Lgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha 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 e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il

restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

PUBBLICITÀ

del presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c. verrà data pubblicità mediante: pubblicazione di estratto, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine, per la presentazione delle offerte, sul mensile edito da asta legale.net e sul sito internet: <https://www.astetelematiche.it> e sul sito internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.tribunale.macerata.giustizia.it, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>, e sul sito del Portale Vendite Pubbliche - Ministero della giustizia <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c. così come modificato dall'art. 13 comma 1 lett. b) n. 1 del D.L. 27 giugno 2005 n. 83 convertito con modificazioni dalla Legge 6.08.2015 n. 132, divenuta obbligatoria a partire dal 20 Febbraio 2018 a seguito della pubblicazione in Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana delle specifiche tecniche ex art. 161 quater Disp. Att. c.p.c. riguardanti il Portale delle Vendite Pubbliche (P.V.P.).

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;

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

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

Per maggiori e più dettagliate informazioni e per la visita agli immobili gli interessati potranno rivolgersi all'Avv. Costantina D'Antuono tel. 320.1548783 e-mail: costantina.dantuono@libero.it

Il Delegato
Avv. Costantina D'Antuono