



N. 101/2022 R.G.Es. Imm.

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DI IMMOBILE CON MODALITA' SINCRONA MISTA**

\*\*\*

La sottoscritta Avv. Barbara Recanati, professionista delegata nella procedura esecutiva n. 101/2022 R.G. Es. Imm., promossa da AMCO ASSET MANAGEMENT COMPASS SPA e per essa FIRE SPA, visto il provvedimento di delega alla vendita emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata in data 15/02/2024, ai sensi dell'art. 591 *bis* c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno 8/07/2026 alle ore 15:00 presso lo studio della sottoscritta in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, si svolgerà la vendita senza incanto con modalità sincrona mista dei beni sotto indicati ed analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU Adriano Carassai alla quale si fa espresso rinvio.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:**

**LOTTO 1**

**Diritti di piena proprietà di appartamento ad uso di civile abitazione sito a Matelica in Via Boldrini n. 68 ed individuato al N.C.E.U. del detto Comune al foglio 54, particella 19, cat. A3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 267,127 euro, piano T-1-2.**

Dalla perizia si evince che l'unità abitativa è un fabbricato di civile abitazione, composto da abitazione singola, tipica dei centri storici che, nel dettaglio, risulta così composta:

Piano terra: un ingresso, un piccolo bagno, un retrostante locale - ad uso legnaia - e una scala di accesso al piano primo;

Piano primo: un angolo cottura (cucinino), un soggiorno pranzo e scala di accesso al piano secondo;

Piano secondo: un piccolo disimpegno, un bagno, una camera da letto ed altro locale di modeste dimensioni.

Tutti i locali sono dotati di finestra - ad eccezione dei bagni - i pavimenti sono in piastrelle di monocottura di colore bianco, pareti intonacate e tinteggiate, infissi di porte in legno tamburato con rifinitura "a vista", infissi di finestre in alluminio senza taglio termico, vetro semidoppio e persiane esterne in legno.

Risulta la seguente pratica edilizia: Autorizzazione edilizia **N. 1739**, per lavori di Sopraelevazione di fabbricato di proprietà, rilasciata il 22/04/1960 con il n. 1739 di protocollo, agibilità del 08/03/1961.

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: L'immobile risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione senza la preventiva autorizzazione. I lavori hanno modificato la partizione interne e l'apertura, su muratura portante, di una porta di accesso alla corte posteriore. Risulta

anche modificata la muratura portante di spina al piano primo (normativa di riferimento: D.P.R. 380 DEL 2001 E REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNALE).

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: scia in sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche interne e delle modifiche alle strutture portanti: €. 4.500,00

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: Modifica della porzione di planimetria al piano terra ed al piano primo (normativa di riferimento: R.D. (regio decreto) n. 1572/31 - R.D. n. 2153/38 - R.D.L. (regio decreto legge) n. 652/39 convertito il legge n. 1249/39 - il D.P.R. n. 650/72 ed il più recente D.P.R. n. 138/98 di riordino della materia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuovo accatastamento L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

Nuovo accatastamento: €.800,00

Sono state rilevate le seguenti difformità tecnico impiantistiche: L'impianto di riscaldamento non è funzionante, dovrà essere sostituita la caldaia, ripristinato - dopo verifica - l'impianto idraulico. L'impianto elettrico al momento non è attivo in quanto distaccato da fonte energetica (enel) da diversi anni. (normativa di riferimento: DECRETO 22 gennaio 2008, n. 37 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifiche sugli impianti e successive conformità L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

Impianti idrico, elettrico e di riscaldamento con importi da definire

L'immobile risulta disabitato.

PREZZO BASE D'ASTA: € 38.424,38;

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 28.818,28

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del Lotto sono state ricavate dalla perizia tecnica redatta a firma del CTU Adriano Carassai del 20/10/2023, che si richiama espressamente e potranno essere consultate sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

### **MODALITA' DELLA VENDITA**

► Le offerte di acquisto, che sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., dovranno essere fatte pervenire dagli offerenti attraverso la modalità telematica oppure attraverso la modalità tradizionale come in appresso meglio descritto.

► La presentazione dell'offerta comporta la conoscenza del presente avviso, della perizia e degli altri documenti e costituisce accettazione delle condizioni della vendita.

### **MODALITA' TELEMATICA**

L'offerta di acquisto ai fini della partecipazione alla gara deve essere fatta pervenire dall'offerente entro le ore 12.00 del giorno antecedente a quello fissato dal delegato per la vendita; essa deve essere redatta mediante il Modulo Web ministeriale "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno del portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), compilando la schermata con i dati della presente procedura e seguendo le

indicazioni del gestore. 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.

L'utente è responsabile dei propri codici di accesso (username e password) e non potrà cederli o divulgarli a terzi in quanto attraverso tali codici avverrà la sua identificazione nel sistema.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato/Gestore della vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata (in sigla: PEC) comunicato al momento della registrazione e nell'area messaggi personale disponibile sul portale da parte del soggetto interessato (o successivamente modificati dallo stesso) verranno utilizzati per l'invio di tutte le comunicazioni inerenti la procedura.

E' onere del soggetto registrato aggiornare tempestivamente nel proprio profilo qualsiasi variazione dell'indirizzo PEC.

**L'offerta presentata per via telematica deve essere corredata della seguente documentazione:**

- 1) Offerta d'asta *corredata dell'assolvimento dell'imposta di bollo.*
- 2) Copia della contabile di versamento della cauzione e fondo spese versati mediante bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura intestato a "Recanati Barbara" presso Sanpaolo Invest, avente il seguente IBAN: IT67W0329601601000064494604 - Causale: **versamento cauzione e fondo spese**; il versamento della cauzione e del fondo spese deve avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, nel termine di **tre giorni prima della data fissata per la vendita.**
- 3) Dichiarazione sostitutiva di certificazione da rilasciarsi ai sensi e per gli effetti degli articoli 46, 47 e 76 del D.P.R. 445/2000 e successive modifiche.
- 4) Copia fotostatica di un proprio documento di riconoscimento in corso di validità per le persone fisiche.
- 5) Per le persone giuridiche andrà indicata la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita i.v.a., il n. di iscrizione al Registro delle Imprese, e le generalità del legale rappresentante. Inoltre andrà allegato nella busta telematica il certificato CCAA aggiornato (non più di 10 giorni) dal quale risulti la costituzione della stessa ed i poteri dell'offerente;
- 6) In caso di persona fisica la dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione delle generalità e il codice fiscale, lo stato civile ed il regime patrimoniale della famiglia se coniugato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale, andranno indicati anche le generalità ed il codice fiscale del coniuge (per escludere dalla comunione legale l'immobile aggiudicato, il coniuge non offerente dovrà essere allegata dichiarazione sostitutiva di atto notorio in bollo con sottoscrizione autenticata da un pubblico ufficiale contenente la dichiarazione di cui all'art. 179 c.c.);

- 7) Se l'offerta viene presentata in nome e per conto di un minore dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 8) Se l'offerta viene presentata da soggetto extracomunitario dovrà essere allegato nella busta telematica il permesso di soggiorno in corso di validità;
- 9) La dichiarazione di offerta dovrà contenere l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia dell'offerta medesima, al valore dell'offerta minima indicato nella scheda del bene.

Una volta inseriti e completati i documenti di cui ai punti precedenti, il portale consentirà di generare una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale. Le offerte pervenute in maniera non conforme alle prescrizioni sopra specificate saranno ritenute nulle. Il portale non accetta 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.**

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

**Le offerte presentate sono IRREVOCABILI.**

### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE E DEL FONDO SPESE**

Ciascun concorrente, per essere ammesso alla vendita telematica, deve comprovare l'avvenuta costituzione di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta, di importo pari al 20% del prezzo offerto, nonché un fondo spese pari al 10% dell'offerta. Il versamento della cauzione e del fondo spese si effettua tramite unico bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura intestato a "Recanati Barbara" acceso presso Sanpaolo Invest, avente il seguente IBAN IT67W0329601601000064494604.

**Tale versamento a mezzo bonifico bancario dovranno avvenire, a pena di inammissibilità dell'offerta, almeno 3 giorni prima dalla data fissata per la vendita.**

Il bonifico dovrà contenere la descrizione di causale: **versamento cauzione e fondo spese.**

La copia delle contabili del versamento dovranno essere allegate nella busta telematica contenente l'offerta.

### **ASSISTENZA**

Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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 presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implica da parte dell'offerente l'accettazione del rischio di black out o disservizio informatico e la conseguente impossibilità di effettuare i rilanci e dunque con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.**

## **MODALITA' TRADIZIONALE**

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio legale della sottoscritta in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, (tel. 0733230272) entro le ore 12.00 del giorno precedente l'asta (sabato e domenica esclusi).

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le seguenti indicazioni: l'orario dell'avvenuto deposito della busta, il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita.

Chiunque, eccetto il debitore, è ammesso a fare offerte per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persona da nominare.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito nell'avviso, se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base come sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura indicata nel presente avviso.

L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare.

### **L'offerta in bollo da Euro 16.00 dovrà contenere:**

- le complete generalità dell'offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, domicilio e residenza, recapito telefonico) codice fiscale o Partita IVA e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge nel caso di comunione dei beni, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino del codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente occorre indicare i dati identificativi, inclusa Partita Iva /Codice Fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre in sede di udienza di vendita il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta in nome e per conto di un minore la stessa dovrà essere sottoscritta dal rappresentante legale sulla base dell'autorizzazione del Giudice Tutelare, che in copia autentica dovrà essere acclusa all'offerta;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad 1/4;
- il termine del pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo della cauzione versata che non potrà essere inferiore al 20% del prezzo offerto;
- l'importo del fondo spese pari al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- gli offerenti dovranno altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio nel Comune di Macerata ai sensi dell'art. 582 c.p.c.: in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;

**All'offerta dovranno essere allegati (e, pertanto inseriti nella medesima busta contenente l'offerta):**

- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Avv.Barbara Recanati - Es. Imm. 101/2022 R.G. Trib. di Macerata", cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- un ASSEGNO CIRCOLARE non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese, intestato a "Avv.Barbara Recanati - Es. Imm. 101/2022 RG Trib. di Macerata",

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

**L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base stabilito nel presente avviso o se l'offerente non presta cauzione e fondo spese secondo le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita in misura inferiore al decimo del prezzo offerto.**

### **APERTURA DELLE BUSTE E GARA TELEMATICA**

Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni e, comunque, entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta con modalità telematica, le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) ed un invito a connettersi entro l'orario previsto per le operazioni di vendita. In tal modo gli offerenti partecipano all'udienza collegandosi al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e seguendo le indicazioni riportate nel Manuale utente disponibile all'interno del portale stesso.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in modo tradizionale partecipano comparando innanzi al professionista delegato in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13.

L'apertura delle buste telematiche e cartacee pervenute avverrà nel corso dell'udienza fissata per la vendita in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, alla presenza degli offerenti e del delegato. All'udienza fissata per la vendita il delegato provvederà all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata e a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita; provvederà altresì ad inserire nel portale le offerte cartacee in modo da renderle visibili a tutti.

### **GARA TELEMATICA E AGGIUDICAZIONE**

**In caso di OFFERTA UNICA:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione provvisoria all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il lotto verrà aggiudicato.

**In caso di PLURALITA' DI OFFERTE:** si procederà alla gara telematica tra gli offerenti che vi intendono partecipare, partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide nonché gli offerenti con modalità tradizionale presenti in udienza.

Ogni offerente ammesso alla gara è libero di parteciparvi o meno.

**Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 1.000,00 (mille/00).**

Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di 2 minuti.

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.

**Ogni rilancio effettuato verrà comunicato ai partecipanti mediante email e sms.**

Alla scadenza del termine della gara sopra indicato, l'offerente che avrà effettuato l'offerta più alta sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

Il Professionista Delegato comunicherà mediante email e sms la chiusura della gara telematica.

Qualora nessuno degli offerenti ammessi a partecipare alla gara telematica intenda parteciparvi verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile di acquisto e, nel caso di offerte tutte uguali, il bene sarà aggiudicato all'offerente che ha indicato la forma di pagamento più vantaggiosa per la procedura, ed in caso di uguali forme di pagamento chi avrà inviato l'offerta per primo.

Entro 48 ore il Delegato provvederà alla restituzione della cauzione e fondo spese agli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari.

Terminata la gara il Delegato alla vendita aggiudicherà definitivamente il lotto ovvero darà atto che l'asta è andata deserta.

### **Modalità di versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario**

In caso di aggiudicazione, la somma versata in conto cauzione sarà imputata ad acconto sul prezzo di aggiudicazione.

L'aggiudicatario dovrà **entro 90 giorni** dall'aggiudicazione, a pena di decadenza, versare il saldo prezzo (differenza tra prezzo di aggiudicazione e quanto versato in c/cauzione) e gli oneri tributari.

Il mancato versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari nei modi e nei termini indicati, così come il mancato perfezionamento della vendita per qualsiasi fatto o colpa addebitabile all'aggiudicatario comporterà la decadenza di quest'ultimo dall'aggiudicazione, con conseguente perdita della cauzione già versata che verrà incamerata dalla procedura, salvo il diritto al maggior danno.

Gli effetti traslativi si produrranno solo al momento dell'emissione del decreto di trasferimento da parte del Giudice, previa verifica del corretto ed integrale versamento del saldo e delle spese di vendita.

Con l'emissione del decreto di trasferimento verrà trasferito altresì all'aggiudicatario il possesso giuridico dell'immobile; da tale data, pertanto, andranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario tutti i relativi vantaggi ed oneri, ivi comprese le spese anche condominiali di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Il pagamento delle spese condominiali è regolato dall'art. 63, 2° comma, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile.

Tutte le spese relative alla vendita quali ad esempio i.v.a. (se dovuta), imposta di registro, imposte ipotecarie e catastali, spese per bolli ed oneri di qualsiasi genere connesse al trasferimento degli immobili sono a carico dell'aggiudicatario senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

L'importo versato a titolo di spese di vendita non comprende le somme necessarie alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, che verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione e che verranno richieste successivamente.

Laddove le somme versate a titolo di spese presuntive di vendita risultassero superiori a quelle effettivamente necessarie a tal fine, la procedura procederà all'esito dei dovuti conguagli, alla restituzione in favore dell'aggiudicatario delle somme eccedenti.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:**

- 1) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e nelle eventuali relative integrazioni, che devono qui intendersi interamente richiamate e trascritte; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
- 2) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli; la vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
- 3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 4) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- 5) Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal giudice dell'esecuzione. Le spese relative alla cancellazione della trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive il pignoramento, potranno essere corrisposte dall'interessato utilizzando il fondo spese che verrà richiesto dal delegato successivamente all'aggiudicazione.
- 6) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno 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.
- 7) A norma dell'art. 46 D.P.R. 06/06/2001 N. 380 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare a proprie esclusive spese domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.
- 8) Gli aggiudicatari possono usufruire di un mutuo ipotecario che copra il 70/80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI.
- 9) Tutte le attività prescritte dalla legge ex art. 571 e segg. c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il suo studio in Macerata, alla Via Giovanni Falcone 8/F int. 13, (tel. 0733 230272) ove potranno richiedersi maggiori informazioni.
- 10) Nel caso in cui il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione

analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

11) 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, alleggerà 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).

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

#### **In caso di credito fondiario:**

Ai sensi dell'art.41, comma 5, D. Lgs. n.385/93, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nell'eventuale contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia, purché entro 15 gg. dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D.Lgs. n. 385/93, entro il termine di gg. 30 dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario. Il professionista delegato, a seguito di specifica richiesta effettuata dal creditore fondiario con istanza rivolta direttamente al professionista delegato, verserà al creditore l'85 % del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori.

#### **PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul PORTALE VENDITE PUBBLICHE, sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) che ne curerà l'inserzione sul sito del Tribunale di Macerata e che tra il compimento di tali forme di pubblicità ed il termine per la presentazione delle offerte nella vendita senza incanto non intercorreranno meno di 45 giorni liberi.

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode in persona dell'Avv. Enrico Alessandrini, con studio a Porto Recanati Via Valentini 14, pec: [avvenricoalessandrini@puntopec.it](mailto:avvenricoalessandrini@puntopec.it), mob. 3407952301.

Macerata, lì 07/5/2026

Il delegato  
Avv. Barbara Recanati