

## TRIBUNALE DI MACERATA

### AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA ALL'AVV. MELISSA BASILICI

#### MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta **Avv. Melissa Basilici**, con studio in Macerata (MC), alla Via Morbiducci n. 21 (tel. 0733261555; e-mail [basilici@studiolegaleborgiani.it](mailto:basilici@studiolegaleborgiani.it); PEC [avvmelissabasilici@puntopec.it](mailto:avvmelissabasilici@puntopec.it)),

#### VISTA

l'ordinanza di vendita emanata l'11.12.2024 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Andrea Enrico Polimeni nella procedura esecutiva immobiliare n. **174/2022 R.G.E.I.** con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega della sottoscritta alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii.,

#### COMUNICA

che il giorno **9.6.2026 alle ore 10.00** presso lo Studio Legale Borgiani Parisella e Associati, sito in Macerata, Via Morbiducci n. 21, si svolgerà la **vendita sincrona mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Alberto Giorgini del 10.08.2023 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso.

#### BENI POSTI IN VENDITA

##### LOTTO UNICO

**PREZZO BASE D'ASTA: € 127.000,00 (euro centoventisettemila/00).**

**A)** diritti di **piena proprietà** in Recanati (MC), Via Mattutini n. 4 su **appartamento** censito al foglio 61 particella 1066 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Mattutini n. 4, piano: S1 - 3 - 4, derivante da classamento del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985). Coerenze: Unità immobiliare di testa, libera su tre lati. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) sala condominiale, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) CORTE • Foglio 61 Particella 1066.

**B)** diritti di **piena proprietà** in Recanati (MC), Via Mattutini n. 4 su **autorimessa** censita al foglio 61 particella 1066 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 9 mq, rendita 9,30 Euro, indirizzo catastale: Via Mario Mattutini n. 4, piano: S1, derivante da classamento del 03/05/1985 in atti dal 21/11/1994 (n. 123.15/1985). Coerenze: posto auto sul posto parzialmente delimitato. L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 5 (BCC) sala condominiale, • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 2 (BCNC) corte • Foglio 61 Particella 1066 Subalterno 1 (BCNC) (scala, ascensore, ballatoio, corsia garages).

Al momento del sopralluogo l'immobile risulta **occupato** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2022, con scadenza il 30/06/2026, registrato il 25/08/2022 a Agenzia Entrate- Ufficio territoriale di Macerata ai nn. 005296-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento), con l'importo dichiarato di canone annuo € 3.000,00 (cedolare secca).

#### PRATICHE EDILIZIE

- **N. 104/78 + variante** per lavori di Costruzione di un fabbricato civile a schiera, presentata il 26/07/1977 con il n. p.llo 7159 del 27/07/1977 di protocollo, rilasciata il 27/07/1978 con il n. 104 di protocollo, agibilità del 05/06/1985 con il n. 32/85 di protocollo.
- Stato Legittimo **N. 31319** per lavori di Deposito della rappresentazione dello stato effettivo del condominio comprese le unità immobiliari oggetto di procedura, presentata il 27/09/2024 con il n. 31319 di protocollo.

- Stato della pratica alla data del 12/08/24, non istruita, risulta solo presentata ma non visionata.
  - CILA Bonus Facciata **N. 604/2021** per lavori di manutenzione esterne, opere condominiali, presentata il 06/09/2021 con il n. 32569 di protocollo.
  - CILA SUPERBONUS **N. 243/2022** per lavori di cappotto termico esterno condominiale, presentata il 26/01/2022 con il n. 2785 di protocollo.
  - Fine lavori alla data del 15/09/2023, Comunicazione di fine lavori p.llo 36624 del 18/09/2023.
  - CILA SUPERBONUS- variante in corso d'opera alla CILA-S p.llo 2785 del 26.01.2022 **N. 442/2022**, per lavori di efficientamento energetico dell'edificio condominiale, presentata il 27/05/2022 con il n. 21746 di protocollo.
- Fine lavori alla data del 15/09/2023, Comunicazione di fine lavori p.llo 36624 del 18/09/2023.

### SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona di Completamento B sottozona B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 15.

### GIUDIZI DI CONFORMITA'

**1) Conformità edilizia:** nessuna difformità.

**2) Conformità catastale:** nessuna criticità.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna sia del piano terzo che del piano quarto (normativa di riferimento: Variazione catastale p.llo 123/85 del 03/05/1985).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione variazione catastale docfa.

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

Costi di regolarizzazione: importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte e diritti erariali: €600,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 30.

**3) Conformità urbanistica:** nessuna criticità.

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna sia al piano terzo dell'abitazione, che al piano quarto, dove le difformità interne individuate nel titolo abilitativo "stato legittimo" con il colore "rosso" non sono legittimabili (ad esclusione del lucernario) ai sensi dell'art 34 bis comma 2 del dpr 380/01 come dichiarato nella relazione della pratica edilizia Stato Legittimo p.llo 31319 del 26.08.2021 ma necessitano di essere regolarizzate con una C.I.L.A IN SANATORIA. Nel dettaglio le difformità da regolarizzare: 1) le pareti di chiusura dell'angolo cottura, 2) piccola differenza di distribuzione nel corridoio, 3) la parete realizzata al piano quarto a ridosso della scala di collegamento, 4) Realizzazione di una nuova porta di accesso al sottotetto. L'angolo cottura non può essere dotato di porta di chiusura come indicato negli elaborati grafici depositati (di fatto sul posto la porta è stata rimossa) ma deve essere annesso e comunicare con il soggiorno, inoltre deve essere munito di impianto di idonea aspirazione forzata che attualmente non funzionante. Cambio d'uso (recupero sottotetti) della porzione di sottotetto adibita ad uso abitazione (stanza principale), rimane non sanabile il w.c. in quanto privo dei requisiti igienico-sanitari pertanto non utilizzabile e da rimuovere. (normativa di riferimento: contenute nella richiesta, ha prodotto l'estrazione della seguente documentazione: - Concession n 104 del 27/07/1978, varianti e agib. - Stato Legittimo Prot. 31319 del 26/08/2021 - Condominio- CILA 2021/604 del 06/09/2021 - Condominio- CILAS 2022/243).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria da presentare allo sportello unico edilizia del Comune di Recanati sia per regolarizzare la diversa distribuzione interna non riconducibile a tolleranze costruttive come risulta nella pratica edilizia denominata " STATO LEGITTIMO" p.llo 31319 del 26/08/2021 sia per regolarizzare il cambio d'uso di porzione del sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione: onorario tecnico per la presentazione della sanatoria, probabili oneri di urbaniz. e sanzione da pagare al Comune di Recanati. Sono escluse le spese di manodopera per la rimozione del w.c. in soffitta conservando le pareti esistenti che lo creano: €4.500,00.

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 90.

Nella pratica edilizia denominata "STATO LEGITTIMO" p.llo 31319 del 26/08/2021 una delle due camere viene individuata come ripostiglio, ad oggi a seguito della normativa "Salva Casa" D.L.69/2024 e L. 105/2024 può essere considerata una camera da letto ai sensi dell'art. 34 bis comma 1.

**4) Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità.

## VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria** attiva, stipulata il 04/04/2003 a firma di Notaio in Recanati Morbidelli Roberto ai nn. 46837 di repertorio, registrata il 09/04/2003 a Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. r.p. 934, r.g. 5038, derivante da concessione a garanzia di mutuo.  
Importo ipoteca: € 300.000,00.  
Importo capitale: € 150.000,00.  
Durata ipoteca: 29 anni 11 mesi.  
ANNOTAZIONE presentata il 05/09/2008 Registro particolare n. 1533 Tipo di atto: Servizio di P.I. di MACERATA Registro generale n. 13836 - surroga ai sensi del D.L. N. 7/2007 (DECRETO).
- **pignoramento immobiliare**, del 14/08/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario UNEP presso il Tribunale di Macerata ai nn. rep. 2631 di repertorio, registrata il 09/04/2003 presso Agenzia Entrate Ufficio Provinciale di Macerata Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. rp. 934, rg 5038, derivante da verbale di pignoramento immobili.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia della Geom. Nazzarena Perugini del 22.10.2024, che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com).

### MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita al suindicato **prezzo base d'asta**.

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque 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 domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura originale.
- Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ult. 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.).
- Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità di partecipazione scelta: **a)** in forma cartacea **b)** in forma telematica.

### A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato 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.
- Le offerte, **in bollo**, reperibili anche nel sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com), dovranno contenere:
  - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica**: dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
  - numero della procedura esecutiva, del lotto, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata;
  - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);
  - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Basilici Melissa *Esec. Imm. n. 174/2022 RG*" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

## B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità 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.spazioaste.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. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto. LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.
- 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.
- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono 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.

- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Nell'offerta devono essere indicati:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegati le copie fotostatiche di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - in caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
  - se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica**: dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
  - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;
  - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
  - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
  - **numero della procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata;
  - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);
  - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente **€ 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 496/1000450/0 c/o BdM Banca S.p.a., filiale di Macerata, intestato a "*Esecuzione Immobiliare R.G.E. 174/2022*"; IBAN: IT26 K054 2413 4000 0000 1000 450.
- **ASSISTENZA:** *Per ricevere assistenza l'utente potrà in-viare 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*".

#### APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **9.6.2026**, a partire dalle ore 10:00, presso lo studio Legale Borgiani Parisella e Associati, in Macerata, Via Morbiducci n. 21.

- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Morbiducci 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.
- 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 con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c..
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una 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..
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà **con modalità sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (**offerte minime in aumento** di € 2.000,00. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto).
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo

la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.

- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato.
- 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 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.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 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.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- l'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).
- 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. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Morbiducci n. 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 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 paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 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.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

## **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://astalegale.net) (unitamente ad ordinanza di delega del G.E. e perizia).

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

## **VISITA DELL'IMMOBILE – CUSTODE GIUDIZIARIO**

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il custode giudiziario **Avv. Melissa Basilici**, via Morbiducci n. 21, Macerata (MC) **Tel:** 0733261555; **mail:** [basilici@studiolegaleborgiani.it](mailto:basilici@studiolegaleborgiani.it); **pec:** [avvmelissabasilici@puntopec.it](mailto:avvmelissabasilici@puntopec.it).

Si rende noto che l'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal detto versamento.

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c. come modificato dalla legge n. 8 del 28 febbraio 2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tal caso verranno poste a carico della procedura.

Macerata, lì 25.3.2026

Avv. Melissa Basilici