

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**Ufficio esecuzioni immobiliari**

\*\*\*\*\*

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO**  
**VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**  
**DELEGATA ALL'AVVOCATO MARTINA MANUALE**

La sottoscritta Avv. Martina Manuale, con studio in Macerata, Via Volturmo snc (tel. 0733 288113 fax 0733 280622) anche nella qualità di socia dell'ES.IM SOCIETA' COOPERATIVA per le esecuzioni immobiliari (Tel. 0733-1997382)

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 30/01/2025, con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo **n. 1/2022 R.G.E.I. TRIBUNALE DI MACERATA** (promosso da BANCA DI SAN MARINO S.P.A.) e sono state delegate al sottoscritto Dottore Commercialista le relative operazioni, visti gli articoli 569, 576 e 591 bis C.P.C. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

**COMUNICA**

che il giorno **1 luglio 2026 alle ore 09:35**, con postazione presso l'Unità Locale della ES.IM. Soc. Coop., sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410, procederà al secondo esperimento di **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**LOTTO DUE**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di appartamento a CIVITANOVA MARCHE** via Fontanella 20, della superficie commerciale di 129,40 mq, con annesso **deposito** della superficie commerciale di mq. 2,87, il tutto catastalmente individuata al catasto fabbricati:

- **foglio 11 particella 864 sub. 3, sezione urbana 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: via della Fontanella 20, piano: terra;**
- **foglio 11 particella 864 sub. 17, sezione urbana 1, categoria C/2, classe 6, consistenza 3 mq, rendita 4,03 Euro, indirizzo catastale: via della Fontanella 20, piano: terra.**

L'appartamento è situato al piano terra di un edificio a due piani fuori terra e un piano interrato, costruito tra il 1981 e il 1983. La struttura portante è in pilastri e travi in cemento armato, i solai sono in laterocemento. L'appartamento, allo stato attuale, consiste in una zona giorno con cucina e soggiorno, e una zona notte con due camere e due bagni. La cucina e la prima camera da letto danno accesso a due logge sul lato Sud Est dell'edificio. La seconda camera da letto dà accesso a un balcone sul lato Nord Est dell'edificio. L'accesso all'appartamento avviene tramite un corridoio comune dal lato Nord Ovest (via della Fontanella) e tramite una porta finestra sulla loggia della cucina dal lato Sud Est (via Palestro). Il deposito è un piccolo locale accessibile dalla loggia della cucina dell'appartamento.

**Situazione urbanistica.**

Il CTU non indica l'esistenza di pratiche edilizie.

**Conformità.**

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: La divisione interna della zona giorno è difforme dalle planimetrie catastali. Sono stati accorpati il soggiorno e una camera da letto, con demolizione di divisori. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCIA in sanatoria, art 36 bis DPR 2001/0380: €1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub 3

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: La divisione interna della zona giorno è difforme dalle planimetrie catastali. Sono stati accorpati il soggiorno e una camera da letto, con demolizione di divisori. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento e deposito delle planimetrie catastali: €1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub 3.

**Precisazioni.**

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione tipo 9 + 9, stipulato il 10/10/2017, con scadenza il 09/10/2026, registrato il 19/10/2017 a Agenzia delle Entrate di Macerata ai nn. TQL17T008372000LC, opponibile alla procedura esecutiva.

L'immobile ricade nella classe energetica D secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE RIBASSATO: € 169.644,00 (euro centosessantannovemilaseicentoquarantaquattro/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 127.233,00 (euro centoventisettemiladuecentotrentatre/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto**

### **LOTTO TRE**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di negozio a CIVITANOVA MARCHE via Fontanella 20, della superficie commerciale di 175,00 mq, con annesso **box doppio** della superficie commerciale di mq. 49,88, il tutto catastalmente individuata al catasto fabbricati:**

- **foglio 11 particella 864 sub. 16, sezione urbana 1, categoria C/1, classe 5, consistenza 143 mq, rendita 2.309,60 Euro, indirizzo catastale: via della Fontanella 20, piano: terra;**
- **foglio 11 particella 1237, sezione urbana 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 79 mq, rendita 107,37 Euro, indirizzo catastale: via della Fontanella 20, piano: terra.**

Il locale è situato al piano terra dell'immobile di due piani fuori terra e uno interrato. Attualmente è concesso in locazione a una attività di pasticceria con produzione nel laboratorio (circa 81 mq) e vendita nel negozio (circa 42 mq). La parte adibita a negozio (lato Nord Ovest) è costituita da un unico locale, con bancone bar sul lato destro e da un bagno accessibile con antibagno. La parte adibita a laboratorio (lato Sud Est) è costituita da un unico locale, con attrezzature per produzione di pasticceria, da un magazzino/deposito e da uno spogliatoio con bagno per il personale. Da evidenziare che sul lato di ingresso del negozio è stata realizzata una pergola da regolarizzare a livello urbanistico e catastale. Il box è stato costruito nel 2002 e condonato con sanatoria nel 2006 ed è costituito da un unico locale con pilastri e travi in legno.

#### **Situazione urbanistica.**

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. 1981/0086, per lavori di costruzione di un fabbricato commerciale e residenziale, presentata il 24/01/1981 con il n. 1981/0086 di protocollo, rilasciata il 11/06/1981 con il n. 1981/0086 di protocollo
- Concessione Edilizia N. 1982/0056, per lavori di cambio di destinazione d'uso per parte del fabbricato, presentata il 15/06/1982 con il n. 1982/0056 di protocollo, rilasciata il 06/04/1983 con il n. 1982/0056 di protocollo, agibilità del 22/11/1983
- Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. 1986/2708, per lavori di Ampliamento del piano seminterrato per garage. Ampliamento del piano seminterrato per ripostiglio.
- Ampliamento del locale commerciale al piano terra per chiusura di una loggia. Modifiche delle distribuzioni interne e dei prospetti., presentata il 30/04/1986 con il n. 1986/2708 di protocollo, rilasciata il 27/06/2007 con il n. 1986/2708 di protocollo
- Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 N. 2005/0214, per lavori di realizzazione di un garage nel 12/2002, presentata il 09/12/2004 con il n. 2005/0214 di protocollo, rilasciata il 03/07/2006 con il n. 2006/0099 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a garage della particella 1237 (corpo B).
- Denuncia di Inizio Attività N. 2006/0369, per lavori di ristrutturazione edilizia di garage, presentata il 06/07/2006 con il n. 2006/0369 di protocollo, rilasciata il 03/08/2006 con il n. 2006/0369 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a garage della particella 1237 (Corpo B).
- Dichiarazione di Inizio Attività N. 2007/0138, per lavori di Cambio di destinazione d'uso parziale. Realizzazione di muratura di tamponamento., presentata il 15/03/2007 con il n. 2007/0138 di protocollo, rilasciata il 03/05/2007 con il n. 2007/0138 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a garage della particella 1237 (Corpo B).
- Comunicazione di Inizio Lavori N. 2011/0245, per lavori di Manutenzione straordinaria. Demolizione e rifacimento di divisori. Realizzazione di pavimentazione. Realizzazione di rivestimenti del bagno. Adeguamento degli impianti tecnici., presentata il 04/10/2011 con il n. 2011/0245 di protocollo, rilasciata il 16/04/2012 con il n. 2011/0245 di protocollo.
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 2013/0062, per lavori di Manutenzione straordinaria. Modifica distribuzione spazi interni., presentata il 27/02/2013 con il n. 2013/0062 di protocollo, agibilità del 09/04/2013 con il n. 2013/0023 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a locale commerciale sub 16 (Corpo A).
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. 2015/0226, per lavori di Trasformazione di locale commerciale esistente. Adeguamento funzionale e igienico., presentata il 08/06/2015 con il n. 2015/0226 di protocollo, agibilità del 10/07/2015 con il n. 2015/0151 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a locale commerciale sub 16 (Corpo A).
- Permesso di Costruire N. 2016/0083, per lavori di LR 22 del 2009. Ampliamento fabbricati Corpo A e B. Dislocamento e cambio di destinazione parziale fabbricato Corpo B., presentata il 12/10/2016 con il n. 2016/0083 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a riferito a entrambi i Corpi A (sub 16) e B (part 1237). Non risultano eseguiti i lavori di cui alla domanda.
- Comunicazione di Inizio Lavori N. 2016/0409, per lavori di Sostituzione di pavimenti. Revisione di scarico fognario, presentata il 24/10/2016 con il n. 2016/0409 di protocollo. Il titolo è riferito solamente

a locale commerciale sub 16 (Corpo A).

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata N. 2022/0283, per lavori di Modifica della distribuzione interna. Adeguamento dell'impianto elettrico., presentata il 20/01/2022 con il n. 2022/0283 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a locale commerciale sub 16 (Corpo A).

#### **Conformità.**

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: Realizzazione di gazebo con struttura fissa in metallo e parziale tamponatura con pannelli. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: rimozione del gazebo non autorizzato, o in subordine rimozione delle tamponature e riduzione della superficie: €.2.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a garage eterno, particella 1237; Realizzazione di pergolato esterno all'ingresso del locale negozio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCIA in sanatoria, art 36 bis DPR 2001/0380: €.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a negozio sub 16. La regolarizzazione deve essere basata sul regolamento del Comune di Civitanova Marche: Regolamento Comunale per la realizzazione di interventi edilizi minori nelle Zone Residenziali del 2008.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastali: Realizzazione di pergolato esterno all'ingresso del locale negozio. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento e deposito delle planimetrie catastali: €.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi. Questa situazione è riferita solamente a negozio sub 16. La regolarizzazione deve essere basata sul regolamento del Comune di Civitanova Marche: Regolamento Comunale per la realizzazione di interventi edilizi minori nelle Zone Residenziali del 2008.

#### **Precisazioni.**

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione tipo 6 + 6, stipulato il 01/12/2021, con scadenza il 31/12/2027, opponibile alla procedura esecutiva.

L'immobile ricade nella classe energetica D secondo la normativa vigente.

**PREZZO BASE RIBASSATO: € 247.246,50 (euro duecentoquarantasettemiladuecentoquarantasei/50)**  
**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 185.434,87 (euro centottantacinquemilaquattrocentotrentaquattro/87) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto**

### **LOTTO QUATTRO**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di box doppio a CIVITANOVA MARCHE** via Palestro, della superficie commerciale di 24,58 mq, il tutto catastalmente individuato al catasto fabbricati:

- **foglio 11 particella 864 sub. 8, sezione urbana 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 196,00 Euro, indirizzo catastale: via Palestro, piano: primo sottostrada.**

Garage al piano primo sottostrada, accessibile da passo carrabile. Sono stati realizzati divisori interni, non presenti nelle planimetrie catastali risalenti al 1983. Una parte della superficie è stata sottratta al sub 8 per aumentare la superficie del sub 9. Quindi, la presente unità sub 8 ha allo stato attuale superficie MINORE di quella riportata nelle planimetrie catastali. Il locale risulta diviso in tre ambienti, attualmente utilizzati come deposito di materiale. L'altezza media di circa 2,15 metri rende impraticabile ogni ipotesi di abitabilità.

#### **Situazione urbanistica.**

Il CTU non indica l'esistenza di pratiche edilizie.

#### **Conformità.**

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizia: Sono stati modificati i divisori tra questo sub 8 e l'adiacente sub 9. La superficie di questo sub 8 è stata diminuita. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCIA in sanatoria, art 36 bis DPR 2001/0380: €.1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Sono state rilevate le seguenti difformità catastale: Sono stati modificati i divisori tra questo sub 8 e l'adiacente sub 9. La superficie di questo sub 8 è stata diminuita. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento e deposito delle planimetrie catastali: €.1.000,00 Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

#### **Precisazioni.**

L'immobile è occupato dall'esecutato.

**PREZZO BASE D'ASTA RIBASSATO: € 27.996,00 (euro ventisettemilanovecentonovantasei/00)**  
**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 20.997,00 (euro ventimilanovecentonovantasette/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto**

### **LOTTO CINQUE**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di box doppio a CIVITANOVA MARCHE** via Palestro, della superficie commerciale di 35,84 mq, il tutto catastalmente individuato al catasto fabbricati:

- **foglio 11 particella 864 sub. 9, sezione urbana 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 73 mq,**

**rendita 136,96 Euro, indirizzo catastale: via Palestro, piano: primo sottostrada.**

Garage al piano primo sottostrada, accessibile da passo carrabile. Nella parete verso via Palestro è stata realizzata una seconda apertura (pedonale) non riportata in planimetria. Sono stati realizzati divisori interni, non presenti nelle planimetrie catastali risalenti al 1983, oltre quelli presenti per delimitare un bagno e un secondo locale. Una parte della superficie è stata sottratta al sub 8 per aumentare la superficie del sub 9. Quindi, la presente unità sub 9 ha allo stato attuale superficie **MAGGIORE** di quella riportata nelle planimetrie catastali. Il locale risulta diviso in tre ambienti, attualmente utilizzati come abitazione, con cucina su zona giorno, zona notte, cabina armadio. L'altezza media di circa 2,15 metri rende impraticabile ogni ipotesi di abitabilità.

**Situazione urbanistica.**

Il CTU non indica l'esistenza di pratiche edilizie.

**Conformità.**

Sono state rilevate le seguenti difformità edilizia: Sono stati modificati i divisori tra questo sub 9 e l'adiacente sub 8. La superficie di questo sub 9 è stata aumentata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: presentazione SCIA in sanatoria, art 36 bis DPR 2001/0380: € 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

Sono state rilevate le seguenti difformità catastale: Sono stati modificati i divisori tra questo sub 9 e l'adiacente sub 8. La superficie di questo sub 9 è stata aumentata. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: aggiornamento e deposito delle planimetrie catastali: € 1.000,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

**Precisazioni.**

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione, stipulato il 10/10/2017, con scadenza il 09/10/2026, registrato il 19/10/2017. Contratto di locazione unico con appartamento sub 3 (Lotto 2).

**PREZZO BASE RIBASSATO: € 41.508,00 (euro quarantunomilacinquecentotto/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 31.131,00 (euro trentunomilacentotrentuno/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto**

**LOTTO SEI**

**Diritti di piena proprietà per la quota 1/1 di box doppio a CIVITANOVA MARCHE** via Palestro, della superficie commerciale di 18,39 mq, il tutto catastalmente individuato al catasto fabbricati:

- **foglio 11 particella 864 sub. 11, sezione urbana 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 55 mq, rendita 100,71 Euro, indirizzo catastale: via Palestro, piano: primo sottostrada.**

Garage al piano primo sottostrada, accessibile da passo carrabile. Nella parete verso via Palestro è stata realizzata una seconda apertura (pedonale) non riportata in planimetria. Sono stati realizzati divisori interni, non presenti nelle planimetrie catastali risalenti al 1983. Il locale risulta diviso in due ambienti, attualmente utilizzati come studio, con zona ufficio e zona magazzino. L'altezza media di circa 2,15 metri rende impraticabile ogni ipotesi di abitabilità.

**Situazione urbanistica.**

Il CTU non indica l'esistenza di pratiche edilizie.

**Conformità.**

Non sono state rilevate difformità.

**Precisazioni.**

L'immobile è occupato da terzi con contratto di locazione, stipulato il 10/10/2017, con scadenza il 09/10/2026, registrato il 19/10/2017. Contratto di locazione unico con appartamento sub 3 (Lotto 2).

**PREZZO BASE RIBASSATO: € 22.068,00 (euro ventiduemilasessantotto/00)**

**Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 16.551,00 (euro sedicimilacinquecentocinquantuno/00) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto**

*Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Fabio Emiliani del 18/01/2025 che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).*

**Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma [www.immobiliare.spazioaste.net](http://www.immobiliare.spazioaste.net) e sul sito [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), e sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)**

## MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita ai prezzi base riportati nella descrizione di ciascun lotto di cui sopra.
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone da nominare ex art. 579, ultimo comma, c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

### A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso l'Unità Locale della ES.IM. Soc. Coop., sita in Civitanova Marche (MC), Via L. Einaudi n. 410 (telefono 0733 1997382 – 07331997385). All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.
- L'offerta, una per ogni lotto, dovrà contenere:
  - Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
  - Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
  - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
  - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.
  - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
  - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "MARTINA MANUALE" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "MARTINA MANUALE" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati assegni postali vidimati o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.a.);
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso l'Unità Locale della ES.IM Soc Coop.

### B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica

da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

**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](http://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.

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

L'offerta deve contenere:

- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell'immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- L'offerta, inoltre, dovrà contenere:
  - a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ );
  - b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
  - c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
  - d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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 quote 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 in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.**

**Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:**

**ESPR.IMM.RE N. 1/2022 C/O AVV. MANUALE MARTINA C/O Banca Carifermo S.p.a**

**CODICE IBAN IT74N0615013400CC0320124418**

**Causale: "versamento cauzione e spese es. imm. 1/22 Trib. Mc -lotto unico- vendita del (specificare la data della vendita)"**

**La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.** Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), <http://immobiliare.spazioaste.it>, [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it).

**Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.**

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. Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

**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 848780013 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 SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA**

**Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte.** Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal professionista delegato e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art.573 c.p.c., alla gara (**telematica**) tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed 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 telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

**€ 6.000,00= (seimila/00) per il lotto 2;**

**€ 8.000,00= (ottomila/00) per il lotto 3;**

**€ 2.000,00= (duemila/00) per il lotto 4;**

**€ 2.000,00= (duemila/00) per il lotto 5;**

**€ 2.000,00= (duemila/00) per il lotto 6.**

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.

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

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.

Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art.573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il professionista delegato provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

**L'offerta è inefficace:**

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA:**

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

- 1) 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.
- 2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- 3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
- 4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
- 5) 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.

6) 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.

7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso la sede della ES.IM. Società Cooperativa o dove indicato dal delegato.

8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.

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

**Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.**

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni 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 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15%, al delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "MARTINA MANUALE"; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

#### **Pubblicità**

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da [astalegale.net](http://astalegale.net);
- unitamente a copia dell'ordinanza di vendita con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet:  
[www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it); [immobiliare.spazioaste.it](http://immobiliare.spazioaste.it), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com) e [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it)

***Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario Avv. Martina Manuale con studio in Macerata, Via Volturmo Snc Tel. 0733 199 73 82 mail: [avvocatomanuale@gmail.com](mailto:avvocatomanuale@gmail.com).***

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

Macerata lì 16/04/2026.

**Il Delegato alla vendita**  
***Avv. Martina Manuale***