

TRIBUNALE DI MACERATA
2° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO
VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Benedetto Sciapichetti con sede a San Severino Marche, anche nella qualità di componente della Associazione Notarile per le esecuzioni delegate ex Legge 3 agosto 1998 n.302, con sede a Macerata in Via Morelli n.20, (tel.0733.31567)

VISTA

L'ordinanza di delega emanata dal Giudice in data 17.12.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **74/23** (promosso da Rienza Spv Srl) e sono state delegate al sottoscritto notaio le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la Legge 132/15 e successive modifiche

COMUNICA

- che il giorno **21 luglio 2026** alle ore **10.15** presso la sede dell'Associazione Notarile a Macerata in Via Morelli 20, si svolgerà la vendita del bene oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
 - **€ 341.700,00 per il lotto 1**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 256.275,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
 - **€ 383.800,00 per il lotto 2**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 287.850,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
 - **€ 229.300,00 per il lotto 3**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 171.975,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
 - **€ 166.600,00 per il lotto 4**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 124.950,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte potranno essere depositate presso la sede dell'Associazione in forma tradizionale mediante deposito di busta chiusa o in alternativa potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it .
- 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 cc. 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 speciale.
- I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere come descritto nel "Manuale utente" disponibile sul predetto portale. In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n° 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il "termine di presentazione delle offerte" indicato nella scheda di dettaglio del bene. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti all' offerente titolare della casella di posta elettronica certificata utilizzata per l'offerta telematica. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il **modulo web ministeriale** denominato "Offerta Telematica". Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante "Invia Offerta". Le credenziali di accesso alla piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita.
Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net , oppure contattare il call-center al n. 02/80030070 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- Nel caso di offerte presentate in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato, data della vendita) l'offerta (in bollo da € 16,00), dovrà contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale, in caso di ditta anche la visura camerale, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre ¼ al prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto, anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro (salvo eventuale integrazione

dell'importo), somme da versare separatamente mediante assegni circolari non trasferibili (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata";

- **Nel caso di offerte presentate telematicamente** l'interessato dovrà allegare all'offerta telematica i documenti necessari alla partecipazione alla vendita (pagamento del bollo da € 16,00, fotocopia di un documento di identità valido, codice fiscale ed in caso di ditta la visura camerale), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" sopra indicato, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.

Per la presentazione dell'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà risultare l'accredito del **complessivo** importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese), anche ai fini del pagamento iva e/o imposte di registro, salvo integrazione dell'importo: il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite unico bonifico bancario a favore di "Associazione Notarile esecuzioni delegate Macerata" sul c/c: IT 69 E 05424 13400 000001000 505 (causale versamento cauzione e spese) bonifico che deve essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta. 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 offerte presentate sono irrevocabili** e una volta trasmesse non potranno più essere cancellate o modificate.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in forma tradizionale* partecipano comparando innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinanzi al delegato.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- In caso di offerta unica pari, superiore o inferiore di non oltre ¼ al prezzo base, questa è senz'altro accolta. L'offerente in vista dell'eventuale gara al rialzo è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere online durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. Si precisa che, anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà essere comunque disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta (offerte minime in aumento € 8.000,00 per il lotto 1, € 8.000,00 per il lotto 2, € 6.000,00 per il lotto 3, € 5.000,00 per il lotto 4). Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituite agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo.
- Entro novanta giorni dall'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento mediante deposito presso L'Associazione Notarile di Macerata di assegno/i circolare/i non trasferibile/i (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato/i a "Associazione Notarile esecuzioni Delegate Macerata" ovvero mediante bonifico del quale dovrà risultare l'accredito entro il termine dei novanta giorni sopra detti a favore di "Associazione

Notarile esecuzioni delegate Macerata" alle coordinate bancarie che verranno fornite dal delegato. La somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

Entro lo stesso termine, ai sensi degli artt. 585 c. 4 e 587 cpc, dovrà essere depositata la dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale previste per le dichiarazioni false e mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art.22 del D.lgs.n.231/2007 necessarie ed aggiornate, per consentire al delegato di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- Per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme www.spazioaste.it e www.astalegale.net, nonché su giornale di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno della vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e seguenti C.P.C. saranno effettuate presso la sede dell'Associazione preposta con sede a Macerata, Via Morelli n.20.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 co.5 del D. Lgs. n.385/93, 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 le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà, ai sensi dell'art.41 co.4 del D. Lgs. n.385/93, entro il termine di 90 giorni dalla vendita, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento 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, versando il restante 15% al notaio delegato tramite l'Associazione preposta; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al notaio, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA:

Lotto 1: diritti di piena proprietà su villa singola su tre livelli sita a Recanati in Via Del Turismo n.2, della superficie commerciale di mq.294,24, costituita da abitazione al piano terra con mansarda soppalcata al piano sottotetto, polifunzionale, accessibile dal soggiorno e due autorimesse al piano seminterrato, allo stato grezzo. Il sub.3 comprende anche un vano adibito a servizio igienico/lavanderia finito (con pavimento in gres e rivestimenti in ceramica). L'edificio è circondato da un'area pertinenziale adibita a giardino. L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 44:

- part.123 sub.2, cat. A/7, cl.1, vani 12, superficie catastale mq.294, R.C. € 1.580,36, Via del Turismo piano S1-T-1,

- part.123 sub.3, cat. C/6, cl.1, consistenza mq.164, superficie catastale mq.164, R.C. € 118,58, Via del Turismo piano S1,

- part.123 sub.4, cat. C/6, cl.1, consistenza mq.31, superficie catastale mq.31, R.C. € 22,41, Via del Turismo piano S1.

All'immobile è stata attribuita la classe energetica "D".

Immobile occupato da terzi senza titolo.

Lotto 2: diritti di piena proprietà su porzione di complesso immobiliare dedicato ad attività ludico-sportive e di ristorazione sito a Recanati in Via Girolamo Moretti n.36, costituita da capannone ad un solo piano adibito a palestra (locale per attività sportive), della superficie commerciale di mq.1.109,71 (superficie lorda di circa mq.900), attrezzato attualmente per la ginnastica artistica e dotato di parcheggio (utilizzato anche dalle attività limitrofe); sul lato sud è presente un piccolo palcoscenico, al di sotto del quale sono stati ricavati dei servizi igienici e un deposito, sul lato nord si trova la gradonata, in cima alla quale, al piano primo, si distribuiscono sei locali utilizzati come spogliatoi. L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61 part.1402 sub.5, cat. D/6, R.C. € 10.387,08, Via Girolamo Moretti n.36 piano S1-T-1, con diritto al b.c.n.c. sub. 2 (corte).

All'immobile è stata attribuita la classe energetica "D".

L'immobile è occupato da Società sportiva senza titolo (detenzione iniziata nel 2006 in forza di contratto di locazione scaduto in data 31.05.2024).

Lotto 3: diritti di piena proprietà su porzione di complesso immobiliare dedicato ad attività ludico-sportive e di ristorazione sito a Recanati in Via Girolamo Moretti n.36, costituita da pub-pizzeria al piano terra, della superficie commerciale di mq. 364,06, che si articola in un'ampia stanza utilizzata per la ristorazione con annesso bar, una saletta privata (ufficio), servizi igienici, una cucina e un locale di deposito. L'ingresso

dell'edificio, dotato di veranda, è posto a fianco dell'ingresso del vicino corpo adibito a palestra. L'unità immobiliare è distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61 part.1402 sub 4, cat.D/8, R.C. € 3.805,26, Via Girolamo Moretti n.36 piano T, con diritto ai b.c.n.c.: sub.2 (corte) e sub.3 (ingresso comune piano terra).

All'immobile è stata attribuita la classe energetica "B".

L'immobile è occupato da Società terza subentrata all'originale contratto di affitto di ramo d'Azienda tra la debitrice e altra Società, della durata di anni 6+6, stipulato il 25.03.2015, con scadenza 25.03.2027;

Lotto 4: diritti di piena proprietà su porzione di complesso immobiliare dedicato ad attività ludico-sportive e di ristorazione sito a Recanati in Via Girolamo Moretti n.36, costituita da locali per attività sportiva, della superficie commerciale di mq.274,41, posta al piano primo che si compone di due ampi vani, tre spogliatoi e due bagni, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio foglio 61 part.1402 sub 6, cat.D/6, R.C. € 3.102,42, Via Girolamo Moretti n.36 piano T-1, con diritto ai b.c.n.c.: sub.2 (corte) e sub.3 (ingresso comune piano terra).

All'immobile è stata attribuita la classe energetica "D".

L'immobile è occupato da Società sportive con contratto di locazione della durata di anni 6+6 stipulato il 31.07.2018 con scadenza nel 2030.

Il tutto salvo più corretta identificazione anche con diversi dati catastali.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 21.05.2001 R.P. n. 1093 a favore di Cassa di Risparmio di Loreto Spa per lire 5.400.000.000 (€ 2.788.867,25), annotata di postergazione di grado in data 31.10.2006 R.P.n. 2571 rispetto all'iscrizione ipotecaria che verrà presa a favore della BCC di Recanati e Colmurano S.C., ipoteca rinnovata in data 08.04.2021 R.P.n. 586,
- ipoteca volontaria iscritta il 13.03.2004 R.P. n. 1093 a favore di BCC Recanati e Colmurano S.C. a r.l. per € 500.000,00,
- ipoteca volontaria iscritta il 24.04.2006 R.P. n. 1938 a favore di BCC Recanati e Colmurano S.C. a r.l. per € 4.000.000,00, rettificata in data 27.04.2009 R.P.n.1358,
- ipoteca volontaria iscritta il 26.11.2008 R.P. n. 4322 a favore di Cassa di Risparmio di Loreto Spa per € 260.000,00,
- ipoteca legale iscritta il 20.01.2009 R.P. n. 132 a favore di Equitalia Marche Spa per € 57.765,34,
- ipoteca volontaria iscritta il 01.09.2010 R.P. n. 2817 a favore di BCC Recanati e Colmurano S.C. a r.l. per € 700.000,00,
- ipoteca volontaria iscritta il 26.11.2010 R.P. n. 3726 a favore di Cassa di Risparmio di Loreto Spa per € 300.000,00, rettificata in data 26.03.2014 R.P.n. 433,
- ipoteca volontaria iscritta il 23.12.2010 R.P. n. 4050 a favore di Banca delle Marche Spa per € 140.000,00, rettificata in data 26.03.2014 R.P.n. 434,
- verbale di pignoramento trascritto il 05.05.2023 R.P. n. 4988 a favore di Rienza Spv Srl.
(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

I pesi verranno ordinati di cancellazione nel decreto di trasferimento. Le formalità di cancellazione saranno a cura del delegato.

Situazione urbanistica - Pratiche edilizie:

Lotto 1: conc.ed. n.98/78 e successive varianti per lavori di costruzione fabbricato Civile abitazione nel P.P.4 lotto 18, presentata il 18.07.1977 prot.n.7286, rilasciata il 27.07.1978; conc.ed. 98/78 variante per lavori di costruzione della recinzione del lotto presentata il 02.04.1980 prot.n.3746, rilasciata il 23.05.1981; conc.ed. 98/78 variante per lavori di variante al piano seminterrato, presentata il 16.06.1982 prot.n.8693, rilasciata il 21.07.1982; conc.ed.n.9/1984 e successive varianti per lavori di ampliamento piano seminterrato, incremento altezze soffitta e completamento lavori interni, presentata il 07.01.1984 prot.n.292, rilasciata il 24.02.1984 con abitabilità n.33/1985 rilasciata il 14.06.1985; collaudo Statico n.2505/9 per lavori di costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione in c.a.a. presentata il 15.10.1984 prot.n.11819, rilasciata il 23.09.1984; conc. ed. in sanatoria n. 1191/2022 per lavori di ampliamento garage e seminterrato, modifiche alla suddivisione interna e modifica alle aperture esterne, realizzazione di scala esterna con sottostante centrale termica e realizzazione di servizio igienico al piano terra al posto della lavanderia, presentata il 21.06.1986 prot.n. 8663/86, rilasciata il 16.05.2022.

Si sono rilevate delle difformità edilizie e catastali: modifiche interne, l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag. 5 della perizia.

Lotti 2-3-4: conc. ed. n. 9/1982 e successive varianti per lavori di costruzione di edificio destinato a bocciodromo, presentata il 22.04.1980 e rilasciata l'11.02.1982, agibilità del 25.04.1986 prot. n. 27/85;

autorizzazione edilizia in sanatoria n. 372/94 e successive varianti, per modifiche interne, realizzazione palcoscenico, realizzazione uscite di sicurezza e adeguamento impianto elettrico, presentata il 19.04.1994 e rilasciata il 14.09.1994; DIA n. 175/8655 e successive varianti per lavori di opere interne per adeguamento di impianto elettrico, elettrico speciale e impianto termoidraulico, realizzazione di controsoffittatura, rilasciata il 26.03.2002; conc. ed. n. 192/2002 e successive varianti per lavori di ampliamento palcoscenico presentata il 25.03.2002 e rilasciata l'11.07.2002; DIA n. 553/24762 e successive varianti per lavori di ristrutturazione e adeguamento impiantistico alle norme igienico-sanitarie del locale cucina rilasciata il 29.08.2003; permesso di costruzione in sanatoria n. 17/2004 e successive varianti per ristrutturazione e variazione della destinazione d'uso da sottoscala a cucina e installazione di impianto di ventilazione meccanica del locale w.c., rilasciata il 24.01.2004; permesso di costruzione in sanatoria n.161/2004 e successive varianti per ampliamento locali cucina, rilasciata il 24.06.2004; attività di edilizia libera n.786/2012 e successive varianti per realizzazione bagno disabili rilasciata il 22.05.2012; segnalazione Certificata di inizio attività n. 35144/2017 e successive varianti per ristrutturazione locali al piano primo, rilasciata il 04.09.2017; CILA n. 5870/2020 e successive varianti per lavori di frazionamento immobile in 3 unità immobiliari, rilasciata il 10.02.2020. All'interno della corte comune è stata riscontrata la presenza di un manufatto mobile in lamiera non autorizzato che andrà rimosso, come indicato alle pagg. 17-27-37 della perizia.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla Legge 28.2.85 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.

Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI.

Si pubblichi nelle forme di cui sopra e si notifichi ai sensi di legge. Maggiori informazioni presso la Cancelleria delle esecuzioni e l'Associazione preposta.

Custode (per visite agli immobili): **Istituto Vendite Giudiziarie: Via Cassolo 35, Monsano (AN) - Tel. 0731/60914 – 605542-605180**; E-mail: infovisite@ivgmarche.it

ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE ESECUZIONI DELEGATE
EX LEGE 3 AGOSTO 1998 N.302
(Notaio Dott. Benedetto Sciapichetti)