

Avv. MICHELA FORTI  
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata  
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com  
PEC: avvmicelaforti@puntopec.it

---

**TRIBUNALE DI MACERATA**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)**

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel. 0733.1580518; PEO: michelaforti@me.com; PEC: avvmicelaforti@puntopec.it),

**vista** l'ordinanza emessa il 20.11.2025 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 231/2024 R.G.E.I.** promossa da PURPLE SPV s.r.l., ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

**visti** gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss. mm. e ii.,

**COMUNICA**

che il giorno **24 Settembre 2026 alle ore 10,00** presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giustizia 32/2015. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni, le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dall'Arch. Giammario Poeta dell'08.08.2025 e dai chiarimenti resi con successiva memoria del 16.03.2026, che si richiamano espressamente e che sono consultabili sui siti internet indicati in calce al presente avviso;

**LOTTO N. 1 (UNICO)**

**PREZZO BASE D'ASTA: € 615.825,00**

**DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in MACERATA, Frazione Villa Potenza, quartiere Borgo Nicolò Peranzoni,**  
sui seguenti **TERRENI RESIDENZIALI (liberi):**

**A) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 625,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 382).

Particella di terreno incolto, di forma rettangolare allungata, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe; è priva di essenze arboree e si presenta senza recinzioni.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 382 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 2, superficie 625, reddito agrario 3,71 €, reddito dominicale 3,23 €, indirizzo catastale: Macerata Frazione Villa Potenza C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/07/2003 Pratica n. 102128 in atti dal 15/07/2003 (n. 1692.1/2003). Coerenze: confine nord con abitato, confine sud con particella di terreno 548 stessa ditta, confine est con abitato di Villa Potenza, confine ovest con particella di terreno 532 e 533 altra ditta.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del certificato di Destinazione urbanistica si riporta che che l'area identificata al Catasto al Foglio 25 porzione part. 382 ricade all'interno del limite di zona di Recupero, di progetto, denominato "Z5" regolata dagli Artt. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Un'altra porzione della particella 382 ricade invece all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 dell' 11/07/2005. Una porzione della particella 382 è sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

**B) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 6.240,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 495).

Particella di terreno incolto di forma rettangolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. Confinata con altre particelle di terreno interessate dalla procedura.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 495 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARBOR 2, superficie 6240, reddito agrario 37,60 €, reddito dominicale 32,23 €, indirizzo catastale: Macerata Frazione Villa Potenza C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007). Coerenze: confine nord con fabbricati, confine sud con particella di terreno 497 altra ditta e campo sportivo, confine est con particella 496 stessa ditta, confine ovest con particella 501 stessa ditta.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del

Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che una porzione della particella 495 ricade all'interno del limite di zona di recupero, di progetto denominato "Z5" regolata dagli artt. 1-3-4-5-6-7-60 delle N.T.A. Altra porzione della particella ricade all'interno del Piano di Recupero Generale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 46 del 11/0//2005. Altra parte della particella è indicata come zona per attrezzature pubbliche e di interesse generale regolata dagli artt. 1-3-31-34-54-60 delle N.T.A. E' sottoposta a vincolo paesistico ambientale regolata dagli artt. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

**C) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 2.520,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 496).

Particella di terreno di forma rettangolare ad uso strada pianeggiante collega le particelle di terreno attigue ricomprese nel presente lotto di vendita e interessate dal PCL 22, piano di lottizzazione convenzionata per espansione.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 496 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 2, superficie 2520, reddito agrario 14,97 €, reddito dominicale 13,01 €, indirizzo catastale: Macerata Frazione Villa Potenza C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007) Coerenze: confine nord con fabbricati, confine sud con particella terreno 549 stessa ditta, confine est con fabbricati, confine ovest con particella terreno 537 altra ditta.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli artt. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

**D) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 150,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 501).

Particella di terreno di forma triangolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe. La particella è tangente all'area del campo sportivo di Villa Potenza.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 501 (catasto terreni), qualità/classe SEMIN ARB 2, superficie 150, reddito agrario 97,00 €, reddito dominicale 89,00 €, indirizzo catastale: Macerata Frazione Villa Potenza

C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/07/2007 (n. 265408.1/2007). Coerenze: confine nord con particella di terreno 495 stessa ditta, confine sud particella di terreno altra ditta, confine est particella 496 stessa ditta, confine ovest particella terreno altra ditta.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica puntuale viene riportata come ricompresa nel PCL22 con le stesse indicazioni delle altre particelle.

**E) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 14.488,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 548).

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, seminativo arboreo di seconda classe.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 548 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2 , superficie 10528, reddito agrario 93,53 €, reddito dominicale 67,34 €, indirizzo catastale: Macerata Villa Potenza C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007). Coerenze: confine nord con particella terreno 382 stessa ditta, confine sud particella terreno altra ditta, confine est particella terreno altra ditta, confine ovest particella di terreno 549 stessa ditta. Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A.

**F) terreno residenziale** della superficie commerciale **di 610,00 mq** (catasto terreni F. 25 Part. 549).

Particella di terreno incolto di forma irregolare, pianeggiante, collocata ad ovest della strada provinciale 77, contigua alla particella 548 seminativo arboreo di seconda classe.

Identificazione catastale: foglio 25 particella 549 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2 , superficie 610, reddito agrario 3,94 €, reddito dominicale 2,84 €, indirizzo catastale: Macerata Frazione Villa Potenza C.da Piani Di Potenza, derivante da frazionamento del 15/11/2007 Pratica n. MC0265408 in atti dal 15/11/2007 (n. 265408.1/2007). Coerenze: confine nord con particella di terreno 548 stessa ditta, confine sud con particella terreno altra ditta, confine est con particella terreno altra ditta, confine ovest particella di terreno altra ditta.

Ricade all'interno di intervento urbanistico preventivo, di iniziativa privata. di progetto relativo a zona residenziale di espansione, denominato "PCL22", con prescrizioni particolari, convenzionato con atto del Dott. Damiani Enrico, notaio in Civitanova, rep. n. 29756 del 29/05/2012, regolato dagli artt. 1-3-5-7-13-19-60 delle NN.TT.AA. All'interno del Certificato di Destinazione Urbanistica viene riportato che la particella è sottoposta a vincolo paesistico ambientale, regolata dagli Art. 1-3-45-50-60 delle N.T.A..

**VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:**

**\_ipoteca volontaria**, stipulata il 30/01/2008 a firma di Macerata con Notaio Gianferro Pacifico ai nn. 86267/30309 di repertorio, registrata il 31/01/2008 a Macerata ai nn. 1822/417, a favore di BANCA DELLE MARCHE Sede di Ancona codice fiscale 01377380421, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO. Importo ipoteca: 11.000.000,00 €. Importo capitale: 5.500.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a Macerata foglio 25 particella 427 (soppressa); oggi grava sulle particelle 548 e 549.

**\_Ipoteca giudiziale** attiva, registrata il 14/08/2015 a Macerata ai nn. 1842/2015, iscritta il 17/08/2015 a Tribunale di Macerata ai nn. 9490/1406, a favore di BRANCHIESI RENATO Nato il 08/12/1957 a Treia, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 150.000,00. Importo capitale: 126.956,13.

La formalità è riferita solamente e grava su Macerata foglio 25 particella 495 e 501.

**\_Ipoteca giudiziale** attiva, registrata il 27/05/2024 a MACERATA ai nn. 407/2024, iscritta il 09/08/2024 a TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 12128/1327, a favore di PURPLE SPV SRRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 04846340265, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: Totale € 750.000,00.

La formalità è riferita solamente e grava su Macerata foglio 25 particella 382, 495, 496, 501.

**\_pignoramento, registrata il 11/12/2024 a MACERATA ai nn. 3579, trascritta il 03/01/2025 a UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 43/36, a favore di PURPLE SPV SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice Fiscale 0484340265, derivante da VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI.**  
La formalità è riferita solamente a grava su Macerata foglio 25 particelle 382, 495, 496, 501, 548, 549.

#### **FORMALITÀ OPPONIBILI/NON CANCELLABILI**

Si segnala la trascrizione del 31.01.2008 ai nn. 1821/1160 di un atto di compravendita con costituzione di diritti reali a titolo gratuito del 30.01.2008 Rep. 86266/30308 Notaio Pacifico Gianferro di Macerata: trattasi di **servitù di passaggio a pedone e con qualsiasi mezzo e automezzo, in parte sulla strada esistente sulla particella 416 ed in parte su una striscia di terreno della larghezza costante di metri sei (ml.6) della particella 427, per permettere l'accesso al suddetto fabbricato dalla strada provinciale, secondo il tracciato più agevole che risulterà dalla lottizzazione.**

#### **ALTRE FORMALITÀ NON CANCELLABILI**

Si segnala infine la trascrizione dei seguenti tre contratti preliminari:

\_preliminare di compravendita del 04.12.2015 rep. 36030/1 Notaio Damiani Enrico di Civitanova Marche, trascritto il 14.12.2015 ai nn. 13745/10021 a favore di Francucci s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Macerata Foglio 25 Particelle 495/496/501;

\_preliminare di compravendita del 28.09.2018 rep. 144583/27835 Notaio Belogi Giuseppe di Macerata, trascritto il 04.10.2018 ai nn. 11297/8378 a favore di Francucci s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Macerata Foglio 25 Particelle 495/496/501;

\_preliminare di compravendita del 28.09.2021 rep. 146886/29477 Notaio Belogi Giuseppe di Macerata, trascritto il 06.10.2021 ai nn. 14595/11376 a favore di Francucci s.r.l., la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Macerata Foglio 25 Particelle 495/496/501;

#### **PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA**

##### **TITOLI EDILIZI E VARIANTI**

**PdC permesso di costruire per attività urbanistica/edilizia N. 59/2012, per lavori di opere di urbanizzazione LOTTIZZAZIONE PCL22, rilasciata il 31/05/2012 con il n. 59/2012 di protocollo. Il titolo è**

referito solamente all'intero lotto di vendita. Si precisa che il permesso di costruire è stato rilasciato le particelle identificate al catasto al Foglio 25 del Comune di Macerata mappali n. 366 porz. - 382 porz. - 416 - 474 - 475. Le particelle identificate al catasto al Foglio 25 del Comune di Macerata mappali n. 366 porz. - 382 porz. - 416 - 474 - 475 sono state trasformate in seguito ai frazionamenti. Sono allegate alla perizia le visure storiche delle nuove particelle con la provenienza. Dal riscontro effettuato dal CTU egli ha confermato che c'è conformità catastale tra lotto di vendita e proprietà della ditta esecutata.

**Nota esplicativa su Richiesta di PdC per urbanizzazioni N. risposta a nota 43226/2009**, rilasciata il 02/11/2009. Il titolo è riferito a tutto il lotto di vendita. La nota chiarisce che il precedente progetto di lottizzazione del 2008 non poteva essere rilasciato perchè mancava il progetto delle opere di urbanizzazione.

**Delibera consiglio comunale N. 389** delibera, per lavori di Piano particolareggiato PP10, presentata il 12/12/2012 con il n. 830 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a al piano di iniziativa pubblica che confina con il PCL22 di iniziativa privata che interessa le particelle oggetto del lotto di vendita.

**Variante al PRG** relativa all'area interposta tra l'abitato di Villa Potenza e la bretella ANAS **N. 167 delibera**, presentata il 18/12/2012 con il n. 836 di protocollo. Il titolo è riferito a tutto il lotto di vendita.

**Variante al PRG** relativa all'area interposta tra l'abitato di Villa Potenza e la bretella ANAS approvazione ex art. 26 l.r. 34/92 ss.mm.ii **n. 97 delibera**, presentata il 12/11/2013 con il n. 541047 di protocollo.

**SITUAZIONE URBANISTICA:**

PCL22 vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 24 del 16/17-03-2009, l'immobile ricade in zona C di espansione del comune di Macerata. Norme tecniche di attuazione ed indici:

indice densità territoriale 1,55 mc/mq

H max 7,50 per edifici di due piani fuori terra e H max, 10,60 per edifici a tre piani

Df (distanza dei fabbricati) 10,00 mt

Dm distanza dai confini 5,00 mt

Ds distanza dalle strade minimo 5 metri e come da art. 9 del D.M. 1444/68

Sp dotazione standard mq 18/100 mc in aggiunta al nucleo elementare di Verde (mq 4/100 mc) di cui alle opere di urbanizzazione primaria.

La volumetria ammessa fuori terra è di 30.000,00 mc, dei quali 5000,00 mc commerciali e 25.000,00 residenziali.

In seguito alla approvazione della Variante Urbanistica al PRG apoprovata con Delibera di C.Comunale n. 97 del 12 Novembre 2013 vengono rimodulate le quantità portando il commerciale e a circa 10.500,00 mc di residenziale. Il titolo è riferito a tutte le particelle ricomprese nel lotto di vendita.

#### **GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** CRITICITÀ: NESSUNA (normativa di riferimento: TU 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**. Non essendoci fabbricati, la conformità edilizia è implicitamente verificata.

**CONFORMITÀ CATASTALE:** CRITICITÀ: NESSUNA (normativa di riferimento: D.L. 50/2017): L'immobile risulta **conforme**. Questa situazione è riferita a tutte le particelle facenti parte del Lotto di vendita.

**CONFORMITÀ URBANISTICA:** (normativa di riferimento: TU 380/2001, NTA del PCL22, legge 1150 del 1942).

L'immobile risulta **conforme**. Questa situazione è riferita a tutte le particelle inserite nel lotto di vendita. Si segnala la variante urbanistica del 18/12/2012 con diversa perimetrazione delle aree del piano ad interesse pubblico e quello di lottizzazione privata.

**CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:** NESSUNA DIFFORMITÀ

\*\*\*\*\*

#### **MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

I beni sopra analiticamente descritti vengono posti in vendita in lotto unico al seguente **prezzo base d'asta di € 615.825,00.**

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, tranne il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e 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 notarile originale. Qualora

l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c.. Il procuratore legale, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 c.p.c.).

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.

**Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno 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 dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

\*\*\*\*\*

#### **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 avvocato.

All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente 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 (reperibili anche nel sito internet [www.tribunalemacerata.com](http://www.tribunalemacerata.com)), **in bollo**, 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 va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;

- Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata 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 una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, con fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- 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;
- 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 l'indicazione:**

- del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi ove ne sussistano 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 l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, esso verrà trasferito in quote uguali.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “*esecuzione immobiliare n. 231/2024 delegato Avv. Michela Forti*”, di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. **Sono esclusi gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.**

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 <http://pst.giustizia.it>, sezione “*documenti*”, sottosezione “*portale delle vendite pubbliche*” è disponibile il “*Manuale utente*” per la presentazione dell'offerta telematica messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta 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, in bollo, 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 allegare 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 una 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 fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;
- 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;

- 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:**

- l'indicazione del **prezzo** offerto che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ ;
- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali**, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza 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. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a

carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza S.p.A. intestato a “*esecuzione immobiliare n. 231/2024 delegato Avv. Michela Forti*”;

CODICE IBAN: IT74 X034 4068 8700 0000 0294 600.

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.

**ASSISTENZA**: per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net) o contattare il **call-center al n. 848 780013** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

L'apertura delle buste avverrà il giorno **24 Settembre 2026 alle ore 10,00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

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 di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale** 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 dal delegato alla presenza degli offerenti, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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 Cluentina 93.

**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 di vendita, 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  $\frac{1}{4}$ , si fa 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.**

**Inoltre qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.**

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 si terrà conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti davanti a sé.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto).

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 di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

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.

**Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto; l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato 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 da parte del Delegato 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. 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 di cui ai lotti sopra indicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la loro cancellazione verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione.

\_Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

\_L'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il 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 e i conseguenti oneri sono a favore e 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, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

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, Strada Cluentina 93.

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

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

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

- i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

Si rende noto che agli aggiudicatari 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.

#### **DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO**

1. ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;
3. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegnerà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

#### **PUBBLICITÀ**

Il presente avviso sarà pubblicato:

\_sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>,

\_sui siti internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net)

**Avv. MICHELA FORTI**  
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata  
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com  
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

---

nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla 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**

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il CUSTODE GIUDIZIARIO:

**Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Macerata.**

Monsano (An) Via Cassolo 35

Tel. 0731.60914 - 605180 - 605542

Mail per richiesta visite: [infovisite@ivgmarche.it](mailto:infovisite@ivgmarche.it)

Portale aste: [www.astemarche.it](http://www.astemarche.it)

**La richiesta di visita dell'immobile non può essere resa nota a persona diversa dal custode.**

**Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560 c.p.c..**

Macerata, li 22.05.2026

**Il Delegato**

**Avv. Michela Forti**