

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA (MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto **avv. Fabrizio Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel. 0733.522223; mail: iacopinifabrizio@tiscali.it; pec : avvfabrizioiacopini@puntopec.it

VISTA

l'ordinanza di vendita emessa il 24.10.2024 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nella procedura **n. 213/21 R.G.E.I.** promossa da Prisma SPV Srl / doValue Spa ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

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

COMUNICA

che il giorno **06 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21 si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 *ter* disp. att. cpc nonché del decr. Min. Giust. n. 32/15.

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 dal geom. Tamara Romagnoli che si richiama espressamente, consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N.1 (UNICO)

PREZZO BASE D'ASTA: € 112.050,00

DIRITTI DI **PIENA PROPRIETÀ** PER 1/1 IN **CIVITANOVA MARCHE (MC)**, via Martiri di Belfiore 107 su **ufficio** al piano 2° con **soffitta** al piano 3°, superficie commerciale mq 135, altezza interna m. 3,10. Classe energetica **F**. L'intero edificio costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010 sviluppa 5 piani, 4 fuori terra, 1 interrato.

Immobili occupati in forza di locazione; per ulteriori informazioni rivolgersi al Custode Giudiziario indicato in calce

Identificazione al Catasto Fabbricati derivante da divisione **ex sub 66** (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento **ex sub 40** (n. 005011/2007):

Sezione Urbana 1, Foglio 10, Particella 927:

- **sub 80**, cat. **A/10**, z. c. 1, classe 2, consistenza 5 vani, rendita € 2.194,94, Via Martiri di Belfiore snc, piano 2.
Coerenze: Sub 61, sub 83, vano scala comune.
- **sub 81**, cat. **C/2**, z. c. 1, classe 3, superficie 99 mq, rendita € 122,71, Via Martiri di Belfiore snc, piano 3.
Coerenze: Sub 82, vano scala comune.
- **sub 82**, cat. **C/2**, z. c. 1, classe 3, superficie 7 mq, rendita € 8,68, Via Martiri di Belfiore snc, piano 3.
Coerenze: Sub 81, 85, vano scala comune.

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

- **ipoteca volontaria** iscritta il **12.07.2007** ai nn. **12049 RG - 2939 RP** sull'originario sub 40, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Cerreto Alessandra dell'11.7.07 rep. n. 18327/4317, importo € 225.000,00 capitale € 150.000,00 a favore di Unicredit Banca Spa
- **ipoteca volontaria** iscritta l'**01.08.2012** ai nn. **12070 RG - 1399 RP** sugli originari sub 66 e 40, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Cerreto Alessandra del 31.07.12 rep. nn. 32439/12795, importo € 161.250,00, capitale € 107.500,00, a favore di Unicredit Spa
- **ipoteca volontaria** iscritta l'**01.08.2012** ai nn. **12071 RG - 1400 RP** sull'originario sub 66, derivante da concessione a garanzia di mutuo, atto notaio Cerreto Alessandra del 31.07.12 rep. nn. 32440/12796, importo € 198.752,00, capitale € 132.50,01, a favore di Unicredit Spa
- **pignoramento** trascritto l'**11.11.2021** ai nn. **16651 RG - 13013 RP** sui sub 80, 81, 82, derivante da verbale del 22.10.21 dell'UNEP Tribunale di Macerata n. 28712 a favore di Prisma SPV srl.

Si precisa che risulta tuttora la trascrizione di un precedente **pignoramento** trascritto l'**11.10.2018** n. **11553 RG - 8557 RP** sull'originario sub 66, atto Uff. Giudiz. Tribunale di Macerata n. 2594 del 29.09.2018 a favore di Unicredit Spa, (proc. esec. imm. n. 175/2018 RGE Tribunale di Macerata, già dichiarato estinto il 13.12.2018 con contestuale ordine di cancellazione del pignoramento a firma G.E. Dr.ssa Tiziana Tinessa.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA.

Denuncia inizio attività UN DIA n. 208/07 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata e rilasciata il 05.04.07 prot. n. 16589; nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 19/1968 per lavori di sopraelevazione di edificio uso abitativo, rilasciata il 13.01.68 prot. n. 13801; concessione per esecuzione di lavori edili n. 58/74 per lavori di modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 27.10.94 prot. n. 17033; denuncia inizio attività UN DIA n. 171/08 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata e rilasciata il 28.03.08 prot. n. 15230; denuncia inizio attività UN DIA n. 219/10 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata e rilasciata il 22.04.10 prot. n. 20995, **agibilità** del 05.08.2010 prot. n. 206/10; denuncia inizio attività UN DIA n. 605/08 per lavori di manutenzione straordinaria, presentata e rilasciata il 02.10.08 prot. n. 47046.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n. 280 del 05.07.2007 - C.C. n. 23 del 07.05.2008 e succ. agg., l'immobile ricade in zona C1-zona di completamento.

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati Tabella zone B. Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione B3: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione. Art. 4.4.9.2 -” - dovranno essere seguite le indicazioni riportate nell'allegata integrazione allo studio geologico, ed in particolare per il lotto B2.12/R3 il piano terra dovrà essere impostato ad una quota non inferiore ai 6,50 m.s.l.m.”.

DIFFORMITÀ EDILIZIE E CATASTALI.

Diversa distribuzione spazi interni per modifica e realizzazione di divisori al p. 3° (soffitta) (sub 81). Regolarizzabilità edilizia mediante presentazione di CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni. Costi: € 2.800,00; tempi necessari 60 gg.

Regolarizzabilità catastale mediante variazione catastale DOC.FA per diversa distribuzione spazi interni Costi: € 500,00, tempi necessari 30 gg.

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

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

- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed 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. Se l'offerta è presentata a mezzo procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 u.c. c.p.c. Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile.
- **Le offerte sono irrevocabili**, salvo il caso dell'art. 571 comma 3 c.p.c., **e sono inefficaci se:**
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita,
 - non accompagnate dal pagamento di fondo spese e cauzione con le modalità stabilite nell'avviso.
- **Le offerte, in bollo, devono contenere:**
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di valido documento di identità e tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
 - **se in nome e per conto di un minore:** anche 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 con i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché copia di valido documento di identità del rappresentante legale;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato anche 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 perizia e le sue eventuali integrazioni, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e giuridico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico/catastale.
- **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 e del **lotto** per cui intende partecipare;

- del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni** dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 gg.), del modo di pagamento e di ogni elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- della volontà di avvalersi ove ne sussistono i presupposti di 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 esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente. 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;
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla **MODALITÀ** di partecipazione scelta: **A) IN FORMA CARTACEA o B) IN FORMA TELEMATICA**,

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.
- Le offerte **in bollo**, reperibili anche sul sito www.tribunalemacerata.com, devono contenere tutto quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità: assegno circolare** non trasferibile intestato a: "Avv. Iacopini Fabrizio Espr. Imm. N.213/2021", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese**. Sono esclusi assegni e vaglia emessi da *Posteitaliane*.
- 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 al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale** "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia **mediante apposita casella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica"** oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

- Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale *Offerta Telematica* è disponibile il **Manuale utente** messo a disposizione dal Ministero Giustizia contenente indicazioni per la compilazione ed invio dell'offerta
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare/cancellare l'offerta e la documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate segretamente.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico 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 dell'offerente; pertanto non saranno accettati reclami se per qualsiasi motivo le attività sopra richieste non saranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Le offerte **in bollo** devono contenere tutto quanto sopra indicato.
- Deve 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 del bonifico sul c/c sottoindicato entro la data di scadenza delle offerte è causa di nullità dell'offerta e ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo.
- **Copia della contabile** del bonifico **deve essere allegata** alla busta telematica.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c della procedura i cui dati sono di seguito riportati:
Banca: Carifermo Spa intestato a **AVV. IACOPINI FABRIZIO ESPR. IMM.LE 213/2021**
CODICE IBAN: **IT88Y0615013400CC0320122856**
- **PER RICEVERE ASSISTENZA** l'utente può inviare e-mail all'indirizzo **garaimmobiliare@astalegale.net**, o contattare il call-center al **numero 848 780013** dalle ore 9.00 alle 13.00 e dalle ore 14.00 alle 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **6 ottobre 2026 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con

l'identificazione dell'aggiudicatario.

- Nelle tre ore e comunque entro mezz'ora prima dell'inizio delle operazioni, il gestore invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste cartacee sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, riportate nel portale a sua cura e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica. Le buste telematiche sono aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a lui.
- 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 recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- Coloro che hanno formulato l'offerta in 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 in modalità telematica implicano l'accettazione dell'offerente del rischio di disservizio informatico o black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualsiasi 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 ed 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, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- Per l'esame delle offerte e delle istanze di assegnazione si procederà ex artt. 572 e 573 cpc. In caso di presentazione di unica offerta pari o superiore al prezzo base, essa 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 ex art. 588 cpc.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione e il prezzo indicato nell'offerta migliore o presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito in ordinanza di vendita, non si fa luogo alla vendita e si procede all'assegnazione.
- Anche in caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. Ad uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato, con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato con modalità cartacea l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato

riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé. Ove nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste agli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00). I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili ai partecipanti in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato.
- Il bene sarà definitivamente 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 del bene. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni** dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata deve essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, ove esso possa risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Giudice dell'Esecuzione, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà dichiarata decaduta, la cauzione versata trattenuta a titolo di multa e si procederà a nuova vendita 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 non risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti in modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per quelli in 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:

- 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 sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la loro cancellazione saranno 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 modifiche legislative successive alla pubblicazione dell'avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere gli oneri tributari in misura e con modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile parte di condominio è obbligato in solido col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente (art. 63 disp. att. cc)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, deve 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, Via Batà 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano **potranno essere concessi mutui** ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da [astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente ad ordinanza di delega e perizia). Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni. Maggiori informazioni possono essere reperite presso lo studio del delegato o la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

VISITA DELL'IMMOBILE - CUSTODE GIUDIZIARIO

Gli immobili possono essere visionati previo accordo col custode **dr.ssa Carla Picciola**, via Santa Lucia 25, Macerata; carla.picciola@gmail.com carla.picciola@pec.it, tel. 3332551688. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Per la liberazione dell'immobile si rimanda a quanto disposto dall'art. 560 cpc.

Macerata, lì 20 maggio 2026

Avv. Fabrizio Iacopini