

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**5° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A NOTAIO**  
**VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA**  
(artt.569 c.p.c. e seguenti)

Il sottoscritto notaio Dott. Massimo Luchetti con sede a Civitanova 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 05.02.2025 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **190/22** ( promosso da Bcc Npls 2020 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 **15 settembre 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:
  - € 17.000,00 per il lotto 6, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 12.750,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
  - € 29.100,00 per il lotto 7, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 21.825,00 (pari al prezzo base ridotto di un quarto),
  - € 19.800,00 per il lotto 8, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 14.850,00 (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](http://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](mailto: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 21 T 05424 13400 000 000 102 192 (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 comparendo 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](http://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 € 1.000,00 per il lotto 6, € 2.000,00 per il lotto 7, € 1.000,00 per il lotto 8). 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.  
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](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) (unitamente all'ordinanza di delega del G.E. e alla C.T.U.), sulle piattaforme [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché su giornale di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche ([www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://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 6:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano sito a Recanati in Via Vinciguerra, costituita da box doppio al piano seminterrato, della superficie commerciale di mq.130,00, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61 part.877 sub. 28, cat. C/6, cl.6, consistenza mq.122, superficie catastale mq.122, R.C. € 207,93, Via Antonio Vinciguerra n.19 piano S1.

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

**Lotto 7:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale sito a Recanati in Via Vinciguerra, costituita da laboratorio artigianale al piano seminterrato, della superficie commerciale di mq.200,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61 part.891 sub. 37, cat. C/3, cl.3, consistenza mq.183, superficie catastale mq.179, R.C. € 463,11, Via Antonio Vinciguerra piano S1.

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

**Lotto 8:** diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato condominiale sito a Recanati in Via Vinciguerra n.28, costituita da laboratorio artigianale al piano seminterrato, della superficie commerciale di mq.159,00, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 61 part.882 sub. 65, cat. C/3, cl.3, consistenza mq.150, superficie catastale mq.161, R.C. € 379,60, Via Antonio Vinciguerra n.28 piano S1.

L'immobile risulta occupato dal proprietario.

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

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta il 30.03.2012 R.P.n.593 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. per € 750.000,00,
- ipoteca volontaria iscritta l'11.09.2013 R.P.n.1499 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano Soc. Coop. per € 2.310.000,00,
- ipoteca legale Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ingiunzione fiscale iscritta il 09.08.2021 R.P.n.1435 a favore di Abaco Spa per € 561.655,66,
- verbale di pignoramento trascritto il 25.01.2023 R.P.n.856 a favore di Bcc Npls 2020 Srl.  
(salvo ulteriori verifiche ed accertamenti)

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

Situazione urbanistica:

Lotto 6: licenza edilizia del 10.02.1976 e successive varianti per lavori di realizzazione di palazzina residenziale A2 della lottizzazione Villa Teresa, agibilità del 28.04.1977; licenza di costruzione ed. del 02.09.1976 e successive varianti per lavori di variante per modifica alla copertura del vano ascensore; conc.ed.n.16/76 del 09.05.1977 e successive varianti per lavori di variante al progetto con licenza rilasciata il 10.02.1976 con cui si autorizzava la modifica del piano garage di interesse; conc.ed.n.17/76 dell'08.09.1978 e successive varianti per lavori di variazione destinazione d'uso locali al piano terra; conc. ed. del 12.07.1979 e successive varianti per lavori di variante per sparapettamento finestra locale piano terra, rilasciata il 02.07.1979. Sono state

rilevate difformità edilizie: l'unità deriva da un accorpamento di due garage, inoltre risulta avere superficie utile maggiore di quella autorizzata; i muri perimetrali a nord e a est risultano entrambi allargati verso l'esterno comportando un importante aumento di superficie: l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag.74 della perizia.

Lotto 7: trattasi di porzione del piano terra di un edificio condominiale prevalentemente residenziale, realizzato con concessione n.102 del 18.08.1976: pratiche edilizie: licenza di costruzione ed. del 02.09.1976 e successive varianti per lavori di costruzione fabbricato civile abitazione – Palazzina B – lottizzazione Villa Teresa, rilasciata il 02.09.1976, agibilità del 20.02.1978; conc.ed.n.102/76 e successive varianti per lavori di variante della destinazione d'uso dei locali al piano interrato e al piano terra rilasciata l'08.09.1978; conc. ed. n.102/76 e successive varianti per lavori di ampliamento finestra e apertura di una porta al piano terra e installazione insegna rilasciata il 18.06.1980; conc. ed. in sanatoria n.277 del 20.04.2004 per lavori di cambio di destinazione d'uso da locali ad uso deposito a locali per attività sportive, agibilità non ancora rilasciata.

Si sono rilevate delle difformità edilizie: il laboratorio risulta avere destinazione e distribuzione interna difformi rispetto al titolo rilasciato dal Comune (del 02.09.1976) in fatti lo stesso occupa le superfici previste dal titolo e destinate a garage, cantine e spazi di manovra connessi. Anche le altezze parrebbero difformi dal titolo; e catastali: i due ambienti sul lato ovest del laboratorio risultano avere una distribuzione leggermente diversa da quella rilevabile nella planimetria e le altezze interne risultano differenti, come indicato a pag.86 della perizia.

Lotto 8: concessione edilizia n.43/1977 e successive varianti per lavori di realizzazione di civile abitazione – Lotto D – della lottizzazione Villa Teresa, rilasciata il 19.05.1977 prot.2154, agibilità del 04.07.1978 prot.n.36/78 (titolo riferito all'intero fabbricato); varianti alla conc.ed.n.43/77: per riduzione delle altezze del piano garage, rilasciata il 08.02.1977; per modifica della divisione interna di alcuni locali al piano interrato e creazione di un locale al piano intermedio, rilasciata l'08.02.1978; per variazione della destinazione d'uso della Palazzina D, locali al piano terra, al piano primo e soffitta rilasciata il 08.09.1978; per modifica di divisione interna di alcuni locali della palazzina D rilasciata il 15.09.1978; per sparapettamento di una finestra al piano terra della palazzina D, rilasciata il 12.07.1979; per costruzione terrazzo incassato al piano soffitta della palazzina D, rilasciata il 20.07.1979.

Si sono rilevate delle difformità edilizie: realizzazione frazionamento, modifica aperture e distribuzione e catastali: la planimetria registrata non coincide con lo stato visionato: l'immobile pertanto risulta non conforme ma regolarizzabile, come indicato a pag. 99 della perizia

Si invita comunque a prendere visione della **Relazione sulle irregolarità riscontrate** ove il CTU ha provveduto a riassumere le singole irregolarità e i relativi costi di regolarizzazione.

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@ivqmarche.it](mailto:infovisite@ivqmarche.it)

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