

**TRIBUNALE DI MACERATA**

**1° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA**

**VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ SINCRONA MISTA**

**@ @ @**

Il sottoscritto Avv. Fabrizio Martello, con studio in Macerata, Via Lorenzoni n.7,

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art.591 bis c.p.c. in data 29/04/2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nella **procedura esecutiva n.165/2024 R.G.E.I.** promossa da Grogu Spv srl e sono state delegate al sottoscritto le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/2015 e successive modifiche ed integrazioni,

**AVVISA**

che il giorno **15 settembre 2026, ore 17,00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Fabrizio Martello, sito in Macerata, Via Lorenzoni n.7, si svolgerà la vendita con modalità telematica sincrona mista del compendio immobiliare più avanti descritto al prezzo base stabilito, di seguito indicato:

**PREZZO BASE D'ASTA: € 162.132,69.**

(**n.b.:** prezzo ribassato € 121.599,52: offerta minima di acquisto, pari al prezzo base ridotto di un quarto).

**@ @ @**

**Descrizione dei beni sottoposti a vendita**

**Lotto unico:**

Diritto di **piena proprietà** di abitazione civile, sito in Recanati, Via Rampa del Duomo n.113, quartiere le Grazie, della superficie commerciale di 156,61 mq; porzione ubicata al primo piano di un fabbricato unifamiliare su tre piani fuori terra con corte esclusiva, edificato tra il 1979 ed il 1981, composto da cucina, soggiorno, disimpegno, 2 bagni e 3 camere. Distinto al catasto fabbricati al foglio 91, particella 295, sub 4.

**Situazione urbanistica e catastale**

Allo stato risultano le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Concessione edilizia n.90 del 24/11/1979, per lavori di costruzione di fabbricato rurale, agibilità n.61 del 10/12/1981;
- 2) Variante n.1 autorizzata in data 07/11/1981 e variante n.2 autorizzata in data 22/02/1985
- 3) Concessione edilizia in sanatoria n.415 del 20/02/1993 per lavori di variazione di destinazione uso di

parte del piano terra;

4) Permesso a costruire n.17 del 25/02/2013 per attività di trasformazione urbanistica, lavori di ampliamento del sottotetto; agibilità non ancora rilasciata;

PRG: piano regolatore generale, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.8 del 09/04/2014 adeguato alle prescrizioni della delibera di Giunta Provinciale n.106 del 04/04/2014, l'immobile ricade in Zona Agricola di interesse paesaggistico.

**Giudizi di Conformità edilizia e catastale:**

Criticità bassa: difformità per parziale alterazione della distribuzione interna, le dimensioni delle stanze differiscono minimamente rispetto a quanto indicato sull'ultimo titolo edilizio; tale discrepanza non incide sulla superficie complessiva e non alterano la sagoma autorizzata (DPR 380/2001 e s.m.i.); il tutto regolarizzabile con Cila in sanatoria su tolleranze costruttive e con Docfa in variazione per aggiornamento planimetria non coerente con autorizzato e realizzato.

*In relazione agli immobili sopraindicati ed oggetto del presente avviso di vendita, per tutto quanto non precisato, per la descrizione degli immobili, per la situazione di fatto e di diritto, per vizi e difetti, per le regolarità urbanistica e catastale, per la divisibilità dei beni etc, si richiama espressamente la relazione peritale del 06/02/2026 redatta dal CTU Ingegnere Enrico Marinaro, depositata nel fascicolo telematico della procedura, visionabile presso il professionista delegato, nonché consultabile sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).*

**Stato di occupazione:**

Il bene risulta occupato dal debitore e dalla propria famiglia.

@ @ @

**Condizioni della vendita**

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli cancellabili a spese dell'aggiudicatario:**

- iscrizione ipoteca volontaria nn.14917/3832 del 06/09/2007 (Rep. nn. 18609/4483);
- iscrizione ipoteca volontaria nn.14984/1536 del 17/10/2023 (Rep. nn.2073/1568);
- assegnazione di credito del 28/06/2024 annotata ai nn.9542/1061;
- verbale di pignoramento immobiliare, trascrizione nn.13334/10446 del 19/09/2024.

I beni sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, liberi da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti: ogni spesa a tal fine necessaria sarà a carico dell'aggiudicatario e sarà quantificata all'esito dell'aggiudicazione.

In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28/02/1985 n.47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

In caso di immobile ricadente in condominio l'acquirente è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e quello precedente (art.63 disp. att. c.c.).

@ @ @

### **Modalità di presentazione delle offerte e della vendita**

- ✓ Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto Avv. Fabrizio Martello in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa e potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it).
- ✓ In tal caso l'offerta deve essere redatta mediante la compilazione dei moduli accessibili tramite apposita funzione "Le aste telematiche/come partecipare" presente all'interno di detto portale. Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- ✓ Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [assistenza@astetelematiche.it](mailto:assistenza@astetelematiche.it), oppure contattare il call-center al n. 0586-20141.
- ✓ Nel caso di offerte **presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita) le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno 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, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto.
- ✓ Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili (n.b.: **NON verranno accettati assegni postali**) intestati a: "Esecuzione Immobiliare n.165/2024 RGE Tribunale di Macerata.
- ✓ Il modulo per la presentazione dell'offerta cartacea può essere ritirato presso lo studio del professionista delegato o richiesto via e-mail a [info@studiolegalemartello.it](mailto:info@studiolegalemartello.it).

- ✓ Nel caso di offerte presentate in via telematica, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni sopra riportate.
- ✓ NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. 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 per l'accesso al portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita. Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- ✓ **Le offerte presentate sono irrevocabili.** Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e da esso conservate in modo segreto.
- ✓ All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione successiva dell'importo): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c bancario n. 409599 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano (**IBAN: IT60W0876513400000000409599** - causale: *“versamento cauzione e spese esecuzione immobiliare n.165/2024”*), bonifico da effettuarsi 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 d'acquisto, a pena di esclusione.
- ✓ 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.

@ @ @

#### **Partecipazione alle operazioni di vendita**

- ✓ 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 telematica.
- ✓ Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in via telematica partecipano collegandosi al Portale [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e seguendo le indicazioni riportate all'interno del portale stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.

- ✓ La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, 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 o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia 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..
- ✓ L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, 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, anche tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (**offerta minima in aumento di € 1.500,00,00**). 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 resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. 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 restituiti 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, ove prevista.
- ✓ Entro 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Fabrizio Martello mediante assegno circolare non trasferibile (**n.b.: NON verranno accettati assegni postali**) intestato a "Esecuzione Immobiliare n.165/2024 RGE Tribunale di Macerata", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c bancario n. 409599 acceso presso la Banca di Credito Cooperativo di Recanati e Colmurano (**IBAN: IT60W0876513400000000409599** - causale: "saldo prezzo esecuzione immobiliare n.165/2024"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.

- ✓ Al momento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già versato per le spese relative al trasferimento, qualora dovesse risultare insufficiente, nei limiti di quanto il delegato si riserva di indicare anche successivamente e con la precisazione che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo.
- ✓ **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 anzidetta, 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 anzidetta, il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà 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);
- ✓ 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, unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU, sarà pubblicato sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it), sulle piattaforme [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) e sul Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

@ @ @

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non

intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs.385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

**@ @ @**

**Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio dell'Avv. Fabrizio Martello in Macerata, Via Lorenzoni n.7 (pec: avvfabriziomartello@cnfpec.it – Tel 324.8128300), o dove indicato dal delegato.**

**@ @ @**

### **Visita degli immobili**

Gli immobili potranno essere visitati previo accordo con il sottoscritto **Custode Giudiziario Avv. Fabrizio Martello** (tel. 324.8128300 - no messaggi WhatsApp; e-mail: info@studiolegalemartello.it), con congruo preavviso rispetto alla data di scadenza delle offerte (*n.b.*: precauzionalmente con un termine non inferiore a sette giorni), mediante **prenotazione obbligatoria** al Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo web: **<https://pvp.giustizia.it/pvp/>**.

Macerata li 26 maggio 2026

*Il professionista delegato*

**Avv. Fabrizio Martello**