

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
(gestore www.spazioaste.it)

Il sottoscritto avv. **ANDREA GIULIODORI**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21, Tel. 0733.522223; mail: andrea.giul@libero.it; pec : avvandreagiuliodori@puntopec.it

VISTA

l'ordinanza emessa il 29.04.2026 nel procedimento promosso da BNL spa n. **194/2022 R.G.E.I.** dal Tribunale di Macerata Sez. Esec. Immobiliari Dr. A. E. Polimeni di delega del sottoscritto alle operazioni di vendita dei sottodescritti beni pignorati, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05,

COMUNICA

che il giorno **20 OTTOBRE 2026 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** (gestore www.spazioaste.it), nel rispetto dell'ordinanza di delega, dell'art. 161 *ter* disp. att. cpc e del decr. Min. Giust. 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 del 09.02.2024 dell'arch. Marta Massetani che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti indicati in calce al presente avviso.

§§§§§

LOTTE POSTI IN VENDITA

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 143.580,00

Diritti di piena proprietà per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE** (MC), C.da San Domenico 39, su **CASA COLONICA E ACCESSORIO**, superficie commerciale mq 192,60. Classe energetica C.

Identificazione al CATASTO FABBRICATI: **SEZIONE URBANA 2, FOGLIO 20, PARTICELLA 416** (derivante dalla p.lla 277, soppressa il 07.02.2011; la soppressione ha generato la particella 416, nella cui estensione è stata successivamente ricompresa la p.lla 280 (tipo mappale del 07.02.2011), successivamente per costituzione sul mappale 416 del 05.04.2011 prat. n. MC0094699 in atti 05.04.2011 (n. 808.1/2011) sono stati costituiti i sub 1-2-3):

- **SUB 2**, rendita € 480,30, z.c. 2, cat. **A/3**, classe 3, consistenza 6 vani, superficie mq 100, C.da San Domenico 39 p. 1
- **SUB 3**, rendita € 1.340,00, z.c. 2, cat. **D/10**, classe 3, C.da San Domenico 39, p. T
- **SUB 1**, B.C.N.C., C.da San Domenico 39 p. T

PRATICHE EDILIZIE

- Autorizzazione a costruire n.31/53, rilasciata il 6.2.53: progetto di costruzione di casa colonica
- DIA 241/17 prot 19014 del 18.04.07: ristrutturazione casa colonica e accessori agricoli

SITUAZIONE URBANISTICA

I beni ricadono, ai sensi del vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08), all'interno della "**Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli - sistemi e sottosistemi V3-valli interne - Edifici Manufatti Storici Vincolati (art. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5 4.3.6.2 delle NTA). Zone Omogenee Erv** -zone destinate ad usi agricoli. **Sistemi e sottosistemi V3-valli interne. Tipologia di intervento rv-ristrutturazione vincolata. Edifici**

Manufatti Storici Vincolati EDIMANSTO_TUT-edifici e manufatti storici vincolati - (art. 3.3.3, 3.4.4.4, 3.4.4.5, Capo 3.4.5 4.3.6.2 delle NTA). **Censimento Edifici** EDI_CENS-Censimento edifici - (art. 5.1.1.7 delle NTA). **Rischio Frana** F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2). **L'edificio risulta censito con scheda n 163. Zone E. Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali.** Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. **Art. 3.4.3.6 - Ristrutturazione vincolata (rv)** Per le aree libere di pertinenza degli edifici rurali gli interventi di ristrutturazione vincolata dovranno tenere conto dell'assetto originario documentato nella scheda di rilievo. **Art. 3.4.4.4** Gli edifici rurali ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata"- sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L.R. n.13 del 1990. **Art. 3.4.4.5** Gli annessi agricoli ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico indicati nelle tavole "Usi e modalità" con i tipi di intervento "restauro", "risanamento conservativo" e "ristrutturazione vincolata" sono oggetto di tutela e vincolati ai sensi dell'art. 15 della L. R. n.13 del 1990.

DIFFORMITÀ CATASTALI

Documentazione catastale coerente allo stato di progetto della pratica del 2007 e non conforme allo stato dei luoghi. **Immobile non conforme, ma regolarizzabile** mediante sanatoria urbanistica e riallineamento degli elaborati catastali tramite unica pratica di variazione proc. DOCFA che prevede: aggiornamento tipo mappale, variazione catastale, spesa di presentazione. **Totale spese € 2.000,00**

DIFFORMITÀ URBANISTICHE

Per l'analisi della conformità urbanistica il CTU ha eseguito il confronto con la licenza edilizia del 1953 in quanto i lavori di cui alla pratica del 2007 non sono mai stati cominciati, pertanto si ignora tale pratica. **Immobile non conforme (vedasi perizia e integrazione), ma regolarizzabile** mediante SCIA con opere che prevede: rilievo, pratica urbanistica scia in sanatoria, demolizione manufatti realizzati in assenza di titolo abilitativo o in difformità, apertura finestra per verifica rapporti aeroilluminanti, sanzione amministrativa. **Totale spese: € 8.500,00**

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria**, iscritta il **26.06.2012** ai nn. **RG 8378 - RP 1110**, derivante da mutuo atto notaio Damiani del 25.06.2012, rep. 29928/12746, a favore di Banca Marche Spa, importo garantito € 600.000,00, capitale € 300.000,00
- **ipoteca volontaria**, iscritta il **01.06.2022** ai nn. **RG 8513 - RP 993**, in rinnovazione di **ipoteca iscritta il 20.06.2002 RP 1636** derivante da mutuo atto notaio Testa del 17.06.2002, rep. 146790, a favore di BNL Spa, importo garantito € 258.230,00, capitale € 129.115,00
- **pignoramento** immobiliare trascritto il **12.01.2023** ai nn. **R.G. 525 - R.P. 380** a favore di BNL spa derivante da atto UNEP Macerata del 14.12.2022 rep. 3306

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.960,00

Diritti di piena proprietà per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE (MC)**, C.da San Domenico 39, su **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale mq 740,00.

Identificazione al CATASTO TERRENI: **SEZIONE URBANA 2, FOGLIO 20, PARTICELLA 290**, qual./cl. seminativo arborato, red. agr. € 4,97, red. dom. € 5,16, superficie mq 740, C.da San Domenico 39; derivante da frazionamento del 9.9.93 in atti dal 7.1.94 n. 600.1/1993. Coerenze: p.lle 291, 416, 362.

SITUAZIONE URBANISTICA

I beni ricadono, ai sensi del vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08), all'interno della "**Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli - sistemi e subsistemi V3-valli interne. Zone Omogenee Erv** -zone destinate ad usi

agricoli. **Sistemi e subsistemi V3-valli interne. Tipologia di intervento** rv-ristrutturazione vincolata. **Rischio Frana F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2). Zone E. Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali.** Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. Art. 4.2.5.13 - Sub-sistema V3: le valli interne. 2. Interventi di carattere generale. Gli interventi dovranno favorire il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con la struttura a campi chiusi. Saranno inoltre favoriti il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria**, iscritta il **26.06.2012 ai nn. RG 8378 - RP 1110**, derivante da mutuo atto notaio Damiani del 25.06.2012, rep. 29928/12746, a favore di Banca Marche Spa, importo garantito € 600.000,00, capitale € 300.000,00
- **ipoteca volontaria**, iscritta il **01.06.2022 ai nn. RG 8513 - RP 993, in rinnovazione di ipoteca iscritta il 20.06.2002 RP 1636** derivante da mutuo atto notaio Testa del 17.06.2002, rep. 146790, a favore di BNL Spa, importo garantito € 258.230,00, capitale € 129.115,00
- **pignoramento** immobiliare trascritto il **12.01.2023 ai nn. R.G. 525 - R.P. 380** a favore di BNL spa derivante da atto UNEP Macerata del 14.12.2022 rep. 3306

LOTTO N. 3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 6.000,00

Diritti di piena proprietà per 1/1 in **CIVITANOVA MARCHE (MC)**, C.da San Domenico 39, su **TERRENO AGRICOLO**, superficie commerciale mq 1.200,00.

Identificazione al CATASTO TERRENI: **SEZIONE URBANA 2, FOGLIO 20, PARTICELLA 291**, qual./cl. seminativo arborato, reddito agrario € 8,06, reddito dominicale € 8,37, superficie mq 1200, C.da San Domenico 39. Derivante da frazionamento del 9.9.93 in atti dal 7.1.94 n. 600.1/1993. Coerenze: strada vicinale, p.lle 416, 290, 292.

SITUAZIONE URBANISTICA

I beni ricadono, ai sensi del vigente PRG (Piano Regolatore Generale Vigente, in forza di Delibera G. P. n. 280 del 5/7/2007 presa d'atto del. C.C. n. 23 del 7/5/08), all'interno della "**Zona Erv: zone destinate ad usi agricoli - sistemi e subsistemi V3-valli interne. Zone Omogenee Erv** -zone destinate ad usi agricoli. **Sistemi e subsistemi V3-valli interne. Tipologia di intervento** rv-ristrutturazione vincolata. **Rischio Frana F R2-Aree a rischio frana - rischio medio (R2). Zone E. Art. 4.3.5.1 - Disposizioni generali.** Le zone E corrispondono alle parti del territorio che il Piano riserva alle attività agricole. Art. 4.2.5.13 - Sub-sistema V3: le valli interne. 2. Interventi di carattere generale. Gli interventi dovranno favorire il mantenimento degli usi e dell'assetto agricolo attuale, salvaguardando contemporaneamente i caratteri storici e ambientali propri dell'area, che si identificano soprattutto con la struttura a campi chiusi. Saranno inoltre favoriti il recupero degli edifici non più utilizzati a fini agricoli

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE

- **ipoteca volontaria**, iscritta il **26.06.2012 ai nn. RG 8378 - RP 1110**, derivante da mutuo atto notaio Damiani del 25.06.2012, rep. 29928/12746, a favore di Banca Marche Spa, importo garantito € 600.000,00, capitale € 300.000,00
- **ipoteca volontaria**, iscritta il **01.06.2022 ai nn. RG 8513 - RP 993, in rinnovazione di ipoteca iscritta il 20.06.2002 RP 1636** derivante da mutuo atto notaio Testa del 17.06.2002, rep. 146790, a favore di BNL Spa, importo garantito € 258.230,00, capitale € 129.115,00
- **pignoramento** immobiliare trascritto il **12.01.2023 ai nn. R.G. 525 - R.P. 380** a favore di BNL spa derivante da atto UNEP Macerata del 14.12.2022 rep. 3306

§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotti separati ai suindicati prezzi base d'asta.

- È legittimato a presentare offerta irrevocabile di acquisto ed a 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 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.
- 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 co. 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 del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.
- **Le offerte, in bollo, dovranno 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 un valido documento di identità e del codice 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, inclusa la 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, nonché copia di valido documento di identità dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, 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 con le 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 d'inefficacia non può essere inferiore a 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 degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** può essere **superiore a 90 giorni** dall'aggiudicazione, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali (in caso di indicazione assente o 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 a pena di inammissibilità** 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 uguale per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare l'offerta 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 delegato.
- 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 in bollo, reperibili anche nel sito internet www.tribunalemacerata.com, devono contenere tutto quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: "**avv. Andrea Giuliiodori espropriazione immobiliare n. 194/2022**" di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, 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 con modalità telematica, anche per la partecipazione alla gara, devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita**.
- 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.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente e conservate dal portale in modo segreto.
- Per 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 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, dovranno contenere 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. Copia della contabile va allegata alla busta.
- **Il mancato accredito 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
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: n. 69006 c/o Banca Macerata, intestato a "*espropriazione immobiliare n. 194/2022*"; IBAN: **IT38D0331713401000000069006**
- **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 **20 ottobre, a partire dalle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il delegato provvede alla redazione del verbale di vendita che conterrà le circostanze di luogo e tempo in cui si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione di aggiudicazione con identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore e comunque entro ½ 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 saranno aperte dal delegato, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti in modalità telematica; le buste presentate in modalità telematica saranno 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 suindicato luogo di apertura delle buste in Macerata, Via Batà 21.
- **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 l'accettazione dell'offerente del rischio del disservizio informatico o black-out, la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci e l'implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, se il delegato per qualsiasi motivo non è in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunica, dandone atto nel verbale, agli offerenti ed interessati registrati per assistere alla vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc

- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, essa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.
- 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.**
- **In caso di più offerte valide**, si procede alla gara partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Per l'individuazione della migliore offerta, si tiene conto dell'entità del prezzo, cauzioni, forme, modi e tempi di pagamento e di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni si tiene conto di chi ha inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato l'offerta cartacea per primo. Se nessuno degli offerenti ammessi intende partecipare alla gara, sarà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta.
- Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- La gara si svolgerà con modalità sincrona mista ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno 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. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato sono riportati nel portale a sua cura e resi visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale sono resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- **Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ogni lotto).**
- 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 ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nell'offerta migliore o 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 suindicato. Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese, 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 verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata trattenuta a titolo di multa e si procederà a nuova vendita del bene in cui l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti non aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti in modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti in modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto di oneri bancari, alle coordinate bancarie indicate nella domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con 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 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 a pagare i 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, se l'immobile è nelle condizioni della L. 47/85, deve presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 gg. dall'emissione del decreto.
- 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 delegato; l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ex 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 delegato e comunque versando a questi il restante 15%; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Si rende noto che agli aggiudicatari richiedenti 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 sui siti www.tribunale.macerata.giustizia.it; www.astalegale.net; sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega 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 - CUSTODE GIUDIZIARIO

I lotti possono essere visionati esclusivamente previo accordo con l'**Istituto Vendite Giudiziarie delle Marche**, via Cassolo 35, z.i. S. Ubaldo, Monsano (AN); **Tel:** 0731/605180; **pec** istitutovenditegiudiziariemarche@pec.it; **mail:** infovisite@ivgmarche.it; info@ivgmarche.it
Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 25 giugno 2026

Avv. Andrea Giuliodori