

TRIBUNALE DI MACERATA

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

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni**, con studio in Macerata, Via Marche n° 18, Tel./fax 0733.239404, alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it;

VISTA

l'ordinanza del 07.11.2024 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr. Enrico Pannaggi nell'espropriazione immobiliare **n. 131/2023 R.G.E.I.** promossa da HDI Assicurazioni spa ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii., il D.lgs. 149/22,

COMUNICA

che il **5 novembre 2026 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c., nonché in base al Decr. Min. Giust. n. 32/15.

In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU arch. Giuliano Piselli del 17.09.2024 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

§§§§

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 194.474,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CORRIDONIA** (MC) Viale Niccolai 1 su **APPARTAMENTO** al piano 1°, superficie commerciale 138,91 mq, altezza interna m 3.

Occupato dai proprietari.

Classe energetica **F**.

CATASTO FABBRICATI: **foglio 30 particella 182 sub. 9**, categoria **A/3**, classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 542,28, Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: 1.

Coerenze: est: BCNC (vano scala comune); sotto: altra proprietà; sopra: lastrico solare comune.

Diritti sui seguenti BCNC: sub 5 (vano scala interno comune ai sub 8 e 9); sub 6 (lastrico solare comune ai sub 8 e 9); sub 7 (corte esterna comune a tutti i sub).

L'edificio, costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019, sviluppa 3 piani collegati da scala comune interna a doppia rampa (2 fuori terra, 1 interrato, copertura piana accessibile / lastrico solare comune); struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in c.a. e solai in laterocemento.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR tutela permanente centro storico. PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08: zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

- Lic. Ed. per costruzione fabbricato civile abitazione rilasciata il 5.8.60, agibilità del 19.09.1962
- Lic. Ed. n. 698 per realizzazione recinzione, presentata il 15.9.72 prot. 9689, rilasciata 20.6.74 prot. 811
- Conc. ed. in sanatoria n. 3425/1034 per aumento SUL, realizzazione locale garage e ulteriori 2 balconi, modifiche interne e di prospetto presentata il 23.3.86 n. prot. 3484, rilasciata il 9.2.18 prot. n. 1034
- CILA in sanatoria 9.11.17 prot. n. 27641 per modifiche distribuzione interna senza interventi strutturali,
- Scia n. 29 del 25.5.18 prot. 13039 per manutenzione straordinaria riparazione danni e rafforzamento locale

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

- **ipoteca** volontaria **iscritta il 22.07.2017 ai nn. RP 248 - RG 2148**, a favore di Banca delle Marche spa, in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 12.03.1997 rp. 367 rg 2584 derivante da mutuo a rogito notaio Paolo Chessa rep. 113617 del 10.03.1997. Importo ipoteca € 154.937,07, capitale € 387.342,67.
- **ipoteca** giudiziale **iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 54 - RG 567**, a favore di Carige Ass.ni spa, derivante da sentenza del Trib. di Macerata Sez. Lav. del 19.06.2014 rep. 307/2013. Importo ipoteca: € 185.000,00
- **ipoteca** giudiziale **iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 55 - RG 568**, a favore di Carige Vita Nuova Ass.ni spa derivante da sentenza Trib. Macerata Sez. Lav. del 19.6.14 rep. 307/13. Importo ipoteca: € 16.000,00
- **pignoramento trascritto il 07.05.2008 ai nn. rg 7663 rp 4938**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata rep. 74 del 12.02.2008 (proc. RG 34/08 estinto)
- **pignoramento trascritto il 09.10.2023 ai nn. RP 10919 RG 14476** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 04.08.2023 rep. 2237

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

- **fondo patrimoniale**, trascritto il 09.11.2011 ai nn. RP 10091 RG 15637 derivante da atto Notaio Cerreto Alessandra del 18.10.2011 ai nn. rep. 30115/11297

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 14.200,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CORRIDONIA** (MC) Viale Niccolai 1 su **BOX SINGOLO** al piano seminterrato, superficie commerciale 35,50 mq, altezza interna m. 2.70-2.95, comunicante con adiacente locale magazzino (lotto 3). Presenti oggetti e mobili appartenenti ai soggetti esecutati.

CATASTO FABBRICATI: **foglio 30 particella 182 sub. 12**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 27 mq, rendita € 50,20, Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: S1.

Diritti sui BCNC: sub 5 vano scala interno comune ai sub 8 e 9, sub 6 lastrico solare comune ai sub 8 e 9, sub 7 corte esterna comune a tutti i sub.

L'edificio, costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019, sviluppa 3 piani collegati da scala comune interna a doppia rampa (2 fuori terra, 1 interrato, copertura piana accessibile / lastrico solare comune); struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in c.a. e solai in laterocemento.

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR tutela permanente centro storico. PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08: zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

- Lic. Ed. per costruzione fabbricato civile abitazione rilasciata il 5.8.60, agibilità del 19.09.1962
- Lic. Ed. n. 698 per realizzazione recinzione, presentata il 15.9.72 prot. 9689, rilasciata 20.6.74 prot. 811
- Conc. ed. in sanatoria n. 3425/1034 per aumento SUL, realizzazione locale garage e ulteriori 2 balconi, modifiche interne e di prospetto presentata il 23.3.86 n. prot. 3484, rilasciata il 9.2.18 prot. n. 1034
- CILA in sanatoria 9.11.17 prot. n. 27641 per modifiche distribuzione interna senza interventi strutturali,
- Scia n. 29 del 25.5.18 prot. 13039 per manutenzione straordinaria riparazione danni e rafforzamento locale

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

- **ipoteca** volontaria **iscritta il 22.07.2017 ai nn. RP 248 - RG 2148**, a favore di Banca delle Marche spa, in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 12.03.1997 rp. 367 rg 2584 derivante da mutuo a rogito notaio Paolo Chessa rep. 113617 del 10.03.1997. Importo ipoteca € 154.937,07, capitale € 387.342,67.

- **ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 54 - RG 567**, a favore di Carige Ass.ni spa, derivante da sentenza del Trib. di Macerata Sez. Lav. del 19.06.2014 rep. 307/2013. Importo ipoteca: € 185.000,00
- **ipoteca giudiziale iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 55 - RG 568**, a favore di Carige Vita Nuova Ass.ni spa derivante da sentenza Trib. Macerata Sez. Lav. del 19.6.14 rep. 307/13. Importo ipoteca: € 16.000,00
- **pignoramento trascritto il 07.05.2008 ai nn. rg 7663 rp 4938**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata rep. 74 del 12.02.2008 (proc. RG 34/08 estinto)
- **pignoramento trascritto il 09.10.2023 ai nn. RP 10919 RG 14476** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 04.08.2023 rep. 2237

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

- **fondo patrimoniale**, trascritto il 09.11.2011 ai nn. RP 10091 RG 15637 derivante da atto Notaio Cerreto Alessandra del 18.10.2011 ai nn. rep. 30115/11297

LOTTO N. 3

PREZZO BASE D'ASTA: € 126.700,00

Diritti di **piena proprietà** per 1/1 in **CORRIDONIA (MC)** Viale Eugenio Niccolai 1 su:

- A) **RUSTICO** al piano seminterrato, superficie commerciale 113 mq, a destinazione residenziale accessoria (magazzino), altezza interna m. 3.30. Classe energetica **E**

CATASTO FABBRICATI: **foglio 30 particella 182 sub. 13**, categoria **C/2**, classe 4, consistenza 92 mq, rendita € 142,54, Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: S1.

- B) **BOX SINGOLO** al piano seminterrato, superficie commerciale 25 mq, a destinazione residenziale accessoria (autorimessa), altezza interna m. 3.30. Classe energetica **F**.

CATASTO FABBRICATI: **foglio 30 particella 182 sub. 14**, categoria **C/6**, classe 4, consistenza 18 mq, rendita € 33,47, Viale Eugenio Niccolai n.1, piano: S1.

Gli immobili distinti ai subalterni 13 e 14 sono stati generati dalla soppressione dei subalterni 10 e 11, con variazione del 31.01.2018 pratica n. mc0004491 in atti dal 01.02.2018 (diversa distribuzione degli spazi interni-frazionamento e fusione n. 863.1/2018)

Diritti sui BCNC: sub 5 (vano scala interno comune ai sub 8 e 9), sub 6 (lastrico solare comune ai sub 8 e 9), sub 7 (corte esterna comune a tutti i sub).

Entrambi i subalterni sono attrezzati con arredi che presumono un uso abitativo degli ambienti. Beni non occupati ma sono presenti oggetti e mobilio appartenenti ai soggetti eseguiti.

L'edificio, costruito nel 1960 ristrutturato nel 2019, sviluppa 3 piani collegati da scala comune interna a doppia rampa (2 fuori terra, 1 interrato, copertura piana accessibile / lastrico solare comune); struttura portante mista in muratura perimetrale, pilastri centrali in c.a. e solai in laterocemento

SITUAZIONE URBANISTICA E PRATICHE EDILIZIE

Ricadente all'interno della zona a vincoli di tutela paesaggistica PPAR tutela permanente centro storico. PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453-08: zona B- zone residenziali di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 15.4

- Lic. Ed. per costruzione fabbricato civile abitazione rilasciata il 5.8.60, agibilità del 19.09.1962
- Lic. Ed. n. 698 per realizzazione recinzione, presentata il 15.9.72 prot. 9689, rilasciata 20.6.74 prot. 811
- Conc. ed. in sanatoria n. 3425/1034 per aumento SUL, realizzazione locale garage e ulteriori 2 balconi, modifiche interne e di prospetto presentata il 23.03.86 n. prot. 3484, rilasciata il 9.2.18 prot. n. 1034
- CILA in sanatoria 9.11.17 prot. n. 27641 per modifiche distribuzione interna senza interventi strutturali,
- Scia n. 29 del 25.5.18 prot. 13039 per manutenzione straordinaria riparazione danni e rafforzamento locale

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

- **ipoteca** volontaria **iscritta il 22.07.2017 ai nn. RP 248 - RG 2148**, a favore di Banca delle Marche spa, in rinnovazione di precedente ipoteca iscritta il 12.03.1997 rp. 367 rg 2584 derivante da mutuo a rogito notaio Paolo Chessa rep. 113617 del 10.03.1997. Importo ipoteca € 154.937,07, capitale € 387.342,67.
- **ipoteca** giudiziale **iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 54 - RG 567**, a favore di Carige Ass.ni spa, derivante da sentenza del Trib. di Macerata Sez. Lav. del 19.06.2014 rep. 307/2013. Importo ipoteca: € 185.000,00
- **ipoteca** giudiziale **iscritta il 17.01.2022 ai nn. RP 55 - RG 568**, a favore di Carige Vita Nuova Ass.ni spa derivante da sentenza Trib. Macerata Sez. Lav. del 19.6.14 rep. 307/13. Importo ipoteca: € 16.000,00
- **pignoramento trascritto il 07.05.2008 ai nn. rg 7663 rp 4938**, a favore di Banca delle Marche spa, derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata rep. 74 del 12.02.2008 (proc. RG 34/08 estinto)
- **pignoramento trascritto il 09.10.2023 ai nn. RP 10919 RG 14476** derivante da atto dell'Unep del Tribunale di Macerata del 04.08.2023 rep. 2237

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

- **fondo patrimoniale**, trascritto il 09.11.2011 ai nn. RP 10091 RG 15637 derivante da atto Notaio Cerreto Alessandra del 18.10.2011 ai nn. rep. 30115/11297

§§§§§

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 di procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 u.c. cpc Il procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei 3 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 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, 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 la copia di un valido documento di identità e del tesserino fiscale, anche del coniuge in comunione legale ed eventuale procura conferita a 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, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;
 - la dichiarazione di aver letto la relazione di stima con eventuali integrazioni, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto e giuridico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e 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 il quale 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 dei termini processuali (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà di 90 giorni), del modo del pagamento, di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - della volontà di avvalersi, ove ne sussistano 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 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 sottoscritto.** 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 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: *"Benigni Alessandro Esec. Imm. R.G.E. 131/2023 Tribunale di Macerata"* 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 anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica
- L'offerta, in bollo, 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**. L'offerta dovrà contenere quanto sopra indicato
- 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.
- In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.
- 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 del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Dovrà essere versata a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, esso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese).
- **Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta** ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo unitamente all'imposta di bollo. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta;
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 004387884 c/o BPER Banca spa, intestato a "*Esec. Immobiliare R.G.E. 131/2023 Tribunale di Macerata*"; IBAN: **IT04S0538713401000004387884**
- **ASSISTENZA:** 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 **5 novembre 2026 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui esse 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 presentate in modalità cartacea sono aperte dal delegato alla presenza degli offerenti, da lui riportate nel portale 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 alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Marche 18.
- **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 con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito. In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno 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 ai sensi degli artt. 572 e 573 cpc.
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a $\frac{1}{4}$, si fa luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 cpc.
- Anche in caso di mancata presenza o non connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.
- 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.
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo come prezzo base dal valore dell'offerta più alta. Per l'individuazione della migliore offerta, si tiene conto di: entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento, 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 nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta.

- 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. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- **Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto; l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti non risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

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;

se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;

se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4°, c.p.c., 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).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita è a corpo e non a misura ed 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;
- 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 solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed 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 Marche 18;
- per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

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

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

Si rende noto che agli aggiudicatari che lo richiedano **potranno essere concessi mutui** ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

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, 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 gg. 45.

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

Gli immobili possono essere visionati esclusivamente previo accordo col custode: **RAG. BORZELLI GUIDO**, con studio in Macerata, Via Velluti n° 100 (Tel. 0733.283083, fax 0733.287292, cell. 333.4951242, mail: guido.borzelli@pec.commercialisti.it).

Per l'eventuale liberazione dell'immobile si rimanda a quanto previsto dall'art. 560 c.p.c.

Macerata, lì 1 luglio 2026

Dott. Alessandro Benigni