

TRIBUNALE DI MACERATA

1° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA ALL'AVV. ALESSANDRA MONTI

CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

ooo

La sottoscritta avv. Alessandra Monti (c.f.: MNTLSN73P44E783X), con studio in Macerata, corso Cavour, 29 (pec: avvalessandramonti@cnfpec.it – tel 340 3002477)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 10 giugno 2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel **procedimento esecutivo n.124/2024 R.G.E** promosso da BPER Banca Spa (ora CRIO SPV 4 S.r.l.) e sono state delegate alla sottoscritta avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

- che il giorno **03.12.2026** alle ore **09.30** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata avv. Alessandra Monti sito in Macerata, corso Cavour, 29, si svolgerà la vendita telematica sincrona a partecipazione mista, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c., nonché in base al decreto Min. Giustizia 26.02.15, n.32. In particolare, si procederà all'apertura delle buste cartacee e telematiche relative alle offerte di acquisto sui beni più avanti descritti:

Lotto unico

- diritti di piena proprietà per l'intero di opificio (superficie commerciale 319,24 mq) sito in Pollenza (MC), frazione Casette Verdini, alla via Gerardo Luciani n.54, costruito tra il 1960 ed il 1962, all'interno di un ex fabbricato industriale per la realizzazione di mobili. La struttura portante è mista in muratura e c.a., con copertura il latero-cemento a volta, tipica dei capannoni dell'epoca, e sovrastante manto di tegole. L'accesso avviene dalla via pubblica attraverso un cancello scorrevole in ferro che è l'accesso a tutto lo stabilimento. L'intero stabilimento e le aree circostanti sono in stato di mancata manutenzione e, anzi, è stato segnalato come il detto stabilimento sia stato oggetto di atti vandalici. Identificazione catastale: **Fg. 46 particella 96 sub.19** (Catasto Fabbricati) Cat. D/1, rendita 1.206,00 Euro, indirizzo catastale via Gerardo Luciani n.54, pianto T-1 intestato a omissis, coerenze: foglio 46, particella 96 sub 6, foglio 46, particella 96 sub 11, foglio 46, particella 96 sub 18, salvo altri.
- L'immobile risulta libero da persone, ma al suo interno residuano beni mobili, privi di valore economico, dei quali è stato intimato lo sgombero.
- Esso è di Classe energetica G con indice di prestazione energetica pari a 93,49 KWh/mq anno, con certificazione APE n.20260410-043041-09046 registrata in data 10/04/2026.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- ipoteca volontaria per euro 1.120,000,00 iscritta il 10.07.2020 ai nn. 7202/923 a favore di UBI Banca a garanzia di mutuo fondiario;
- verbale di pignoramento trascritto il 23.07.2024 al n. 10837 r.g. e al n. 8486 r.p.
- Pratiche edilizie:**
Licenza edilizia presentata il 23/09/1960 e rilasciata il 30/09/1960, per lavori di realizzazione di stabilimento da adibire a mobilificio a Casette Verdini, agibilità del 25/06/1962; licenza edilizia rilasciata il 13/07/1962 per lavori di costruzione di un fabbricato ad uso uffici e alloggi a completamento dell'impianto industriale da destinare a mobilificio; autorizzazione per esecuzione di opere n. 65/91 per lavori di apertura passo carrabile in via Luciani n.54, presentata il 09/04/1991 e rilasciata il 30/04/1991; concessione per l'esecuzione di opere n.29/00 per lavori di costruzione porticato e sanatoria edilizia ai

sensi dell'art. 13 della Legge 47/85 per lavori di ristrutturazione, ampliamento, costruzione soppalco in un fabbricato industriale, presentata il 08/02/2000 e rilasciata il 15/05/2000.

- **Situazione urbanistica:** l'immobile ricade, ai sensi del piano regolatore vigente, in zona DN – Industrie Speciali art.22, mentre l'area circostante ricade in zona per attrezzature di interesse pubblico art. 40.
- **Conformità:** l'immobile risulta conforme alla normativa urbanistica vigente, ma non conforme alla normativa edilizia. La diversa distribuzione interna è stata realizzata dopo la concessione del 2000 e prima della data di deposito in catasto della planimetria del sub 19 (20/06/2011), quindi, al fine di rendere conforme a livello edilizio il bene oggetto di pignoramento, occorrerà presentare una pratica edilizia denominata CILA "tardiva o postuma" ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 con il pagamento di una sanzione di € 1.000,00 e procedere con l'attivazione del procedimento ai sensi dell'art. 12 Ter della Legge Regionale Marche n.1 del 04/01/2018.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto unico sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal Geometra Marco Morbidelli in data 10.04.2026 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso, anche per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione dell'immobile sopraindicato, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc...

Modalità della vendita senza incanto.

- Il bene sopra descritto di cui al lotto unico viene posto in vendita al prezzo base d'asta di **euro 124.046,00, oltre iva e/o imposte di registro.**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 93.034,50 (Euro novantatremilazerotrentaquattro/50) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta avv. Alessandra Monti in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it. 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 detto portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessario, 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 cartella di "posta elettronica certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.

Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "*Manuale utente*" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.

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 garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.
- **Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione, in quanto provvederà il ricevente delegato ad apporre i dati di riferimento necessari), 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 legale 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; in caso di partecipazione di 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, al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

- 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 intestati a "Avv. Alessandra Monti delegata es.imm.124/24".
- **Nel caso di offerte presentate in via telematica**, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" sopra indicato. 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, Astalegale.net 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.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- 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): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "Avv. Alessandra Monti" sul c/c n. 000000275100 acceso presso Banco di Desio e della Brianza Spa, filiale di Macerata (IBAN IT17 J 03440 13400 000000275100 - causale: "versamento cauzione e spese es.imm.124/2024"), 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.
- **Le offerte presentate sono irrevocabili** e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza ovvero se non accompagnate dalla cauzione nella misura e con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita. 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 conservate dal portale stesso in modo segreto.
- 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.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 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.
- 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 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 comunque essere disposta in suo favore.

- In caso di più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per l'unico lotto). 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. Alessandra Monti mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Alessandra Monti delegata es.imm.124/2024", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 000000275100 acceso presso Banco di Desio e della Brianza Spa, filiale di Macerata (IBAN IT17 J 03440 13400 000000275100 - causale: "saldo prezzo es.imm. 124/2024"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese del trasferimento, che il professionista delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
- 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 (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulle piattaforme www.spazioaste.it e www.astalegale.net, nonché su giornalino di Astalegale e sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it);
- Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Per la vendita senza incanto come sopra illustrata, gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.

Gli immobili di cui al lotto unico vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e tutte le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle trascrizioni di pignoramenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.

Si precisa che l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).

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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n.380/2001 e all'art. 40 comma 6 della legge n.47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva.

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.

Agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n.37 e D.Lgs. n.192/2005 e s.m.i. l'aggiudicatario, reso edotto del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora, esplicitamente, la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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, corso Cavour, 29.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita.

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.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1 Ai sensi dell'art. 585, ult. comma c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta, resa nella consapevolezza della 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 stata resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 c.p.c., il professionista delegato né da 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 stata resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4 c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà 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

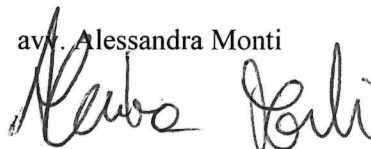
cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio- sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti. L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie per il circondario del Tribunale di Macerata – Monsano (AN) via Cassolo 35, tel. 0731 60914-605180-605542. Mail per richiesta visite: infovisite@ivgmarche.it Portale aste: www.astemarche.it.

Macerata li 14 luglio 2026

Il professionista delegato

avv. Alessandra Monti

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Alessandra Monti', written over the typed name.