

Avv. Federica Montecchi
Galleria del Commercio 17 - 62100 MACERATA
Tel. 0733.233849 e.mail avvmontecchi@yahoo.it
P.E.C. avvfedericamontecchi@puntopec.it
C.F. MNT FRC 75H48 L191M P.I. 01614250437

TRIBUNALE DI MACERATA
1° AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA
Giudice dell'esecuzione: dott. Andrea Enrico Polimeni
Delegato: Avv. Federica Montecchi
Custode: IVG Marche

Il sottoscritto Avv. Federica Montecchi (c.f. MNTFRC75H48L191M), con studio in Macerata, Galleria del Commercio 17 (pec: avvfedericamontecchi@puntopec.it – tel. 0733-233849)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione ex art. 591 bis c.p.c. in data 10.06.2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. 204/2024 R.G.E.I. promosso da - omissis - contro - omissis - e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L. 80/2005 e successive modifiche

AVVISA

che il giorno **20 OTTOBRE 2026 alle h. 15,30** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Federica Montecchi sito in Macerata, Galleria del Commercio 17, si svolgerà la vendita senza incanto in unico lotto del bene più avanti descritto al prezzo base stabilito di seguito indicato:

- lotto unico: € 13.220,22 (offerta minima € 9.915,17) oltre IVA se dovuta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Federica Montecchi **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica all'interno del portale www.spazioaste.it**.

I soggetti interessati a presentare offerta telematica, devono procedere come descritto nel “Manuale utente” disponibile sul predetto portale. In particolare, il soggetto interessato deve essere in possesso di una casella di posta elettronica certificata conforme a quanto previsto dall'art. 13 del DM n. 32 del 26 febbraio 2015 ovvero, in alternativa, essere in possesso di un dispositivo di firma digitale (digital key o smart card) utile alla sottoscrizione dell'offerta prima dell'invio. Per partecipare all'asta è necessario inviare la propria offerta entro il “termine di presentazione delle offerte” indicato nella scheda di dettaglio del bene. L'offerta deve essere redatta necessariamente mediante il modulo web ministeriale denominato “Offerta Telematica”. Per inviare la propria offerta cliccare sul pulsante “Invia Offerta”. Le credenziali di accesso alla

piattaforma saranno inviate automaticamente alla PEC del presentatore che è stato indicato sul modulo web di presentazione delle offerte. L'invio avviene dalle 3 alle 2 ore prima dell'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro 30 minuti dall'inizio dell'orario stabilito dell'apertura delle offerte. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita. Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al n. 848 780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

- Nel caso di offerte presentate in forma tradizionale in busta chiusa (all'esterno della quale saranno indicati da parte del delegato: 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 e del codice fiscale, 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, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni). 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 (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestati a "RG ES IMM 204-2024 C/O AVV. MONTECCHI FEDERICA".

- 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, attività che porterà alla formazione di una busta digitale contenente l'offerta.

All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto, di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul c/c n. 1918960 acceso a nome RG ES IMM 204-2024 C/O AVV. MONTECCHI FEDERICA presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, filiale di Macerata (IBAN IT 31 L 01030 13400 000001918960 - causale : "versamento cauzione e spese es. imm. 204/2024"), 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. 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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo, giorno ed ora 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 dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al professionista delegato. 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 blackout e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito; 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
- 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, 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 il lotto unico). 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.
- Entro 90 giorni dall'aggiudicazione o nell'eventuale minor termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Federica Montecchi mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "RG ES IMM 204-2024 C/O AVV. MONTECCHI FEDERICA", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 1918960 acceso a nome "RG ES IMM 204-2024 C/O AVV. MONTECCHI FEDERICA" presso la Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, filiale di Macerata (IBAN IT 31 L 01030 13400 000001918960 - causale: saldo prezzo es. imm. 204/2024"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata. Entro lo stesso termine dovrà essere versata eventuale integrazione del fondo spese ove non sufficiente quello versato con l'offerta
- 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 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 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 antecedente la vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell'Avv. Federica Montecchi in Macerata, Galleria del Commercio 17.

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;

Laddove 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

fondario), il versamento del prezzo avrà 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 (§ 5) e alle linee guida di cui alla Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale del 2 febbraio 2026, reperibili sul sito internet del Tribunale di Macerata

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO UNICO:

Appartamento sito a Porto Recanati (MC), Via Salvo d'Acquisto n. 8, all'interno del complesso condominiale denominato "Hotel House" per la quota di 1/1 di piena proprietà. L'unità è posta al piano 5, scala B, interno 63 di un complesso residenziale costruito nel 1967 che dista 2,5 km dalla piazza principale (Piazza Branconi) ed è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno, balcone.

Confina a nord-ovest con l'interno 62, a sud-ovest con il corridoio comune, per gli altri lati con l'esterno.

Superficie lorda appartamento = 66,16 mq

Superficie lorda balcone = 12 mq

Superficie calpestabile = 56 mq

Altezza interna = 3,00 m

Distinta al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 16, Particella 148, Subalterno 331, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani, Rendita catastale € 382,18, Superficie catastale 66 mq (63 mq escluse aree scoperte), Indirizzo catastale Via Santa Maria in Potenza n. 1, scala B, interno 63, piano 5.

L'unità immobiliare risulta inoltre avere diritto ai seguenti beni comuni non censibili (BCNC) Fg. 16 Part. 205, 206 e 207

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria per € 130.000,00 a garanzia di mutuo iscritta il 25.03.2004 ai nn. 4889/1242 a favore della - omissis - contro - omissis - capitale € 65.000,00;
- ipoteca legale ex art. 77 D.P.R. 602/1973 per € 9.731,94 iscritta il 6.5.2005 ai nn. 6527/1528 a favore di Servizio Riscossione Tributi Ravenna contro - omissis - capitale € 4.865,97;
- verbale di pignoramento trascritto il 16.04.2008 ai nn. 6483/4164 a favore di - omissis - contro - omissis -;

- ipoteca in rinnovazione iscritta li 11.8.2023 ai nn. 12336/1254 (riferimento ipoteca volontaria del 25.3.2024);
- verbale di pignoramento trascritto il 11.11.2024 ai nn. 16220/12701 a favore di - omissis - contro - omissis -

Situazione urbanistica/catastale:

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.

Nessuna difformità urbanistica e/o catastale, salvo la necessità di modificare l'indirizzo con la via corretta (Via Salvo d'Acquisto n. 8). Pertanto sarà necessaria istanza di rettifica da presentare presso l'Agenzia delle Entrate per la modifica indirizzo, con un costo per oneri tecnici pari a €. 150,00

Alla data della perizia il lotto pignorato risulta utilizzato senza titolo da terze persone.

Attestazione di prestazione energetica: non presente.

Spese condominiali insolute: € 2.537,78

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, redatta dall'Arch. Francesca Di Paolo di Civitanova Marche.

Custode per visite all'immobile: IVG Marche (Tel: 0731/60914 - 605180 - 605542 - Mail: info@ivgmarche.it).

Macerata li 16.7.2026

Il professionista delegato
Avv. Federica Montecchi