

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**I AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA**

Il sottoscritto **avv. Francesco Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail avv.iacopini@tiscali.it; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

**VISTA**

l'ordinanza di vendita emanata in data 8.07.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 84/2025 R.G.E.I.** promossa da Purple SPV srl con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

**COMUNICA**

che il giorno **1 DICEMBRE 2026 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, 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. Giust. 26.02.15 n. 32. 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 tratte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Fabio Emiliani** del 22.04.2026 e successive integrazioni, che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso:

**BENI SOTTOPOSTI A VENDITA**

**LOTTO UNICO**

diritti di **piena proprietà per la quota di 1000/1000** su :

**A terreno agricolo a MONTE SAN GIUSTO** Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **14.800,00 mq.**

**Identificazione catastale: foglio 10 particella 49** (catasto terreni), superficie 1,588, reddito agrario 90,21 €, reddito dominicale 69,71 €, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto snc.

**Descrizione :** il terreno agricolo ha una forma all'incirca trapezoidale, con il lato Sud a monte e più vicino alla strada di circa 90 metri, e il lato Nord a valle e più lontano dalla strada di circa 60 metri, per una profondità di circa 210 metri. Il terreno è classificato come "seminativo arborato": la parte alberata consiste in un unico filare di piante di alto fusto al confine Ovest, verso la Particella 48. Per il resto, quindi per la quasi totalità, è coltivato come terreno seminativo. Per l'adiacenza alla Particella 50, nella quale sorge la casa colonica, e che a sua volta ha accesso dalla pubblica via, il terreno gode di una ottima accessibilità.

**B compendio immobiliare a MONTE SAN GIUSTO** Via Madonna di Loreto SNC, della superficie commerciale di **1.050,00 mq.** costituito da tre distinte unità immobiliari, tra loro correlate sotto il profilo funzionale e insistenti su un medesimo corpo fondiario.

- **Terreno agricolo**, censito al Catasto Terreni con qualità "seminativo arboreo", della superficie complessiva di mq 15.880. Il fondo si presenta in unico corpo, risultando pertinenziale al fabbricato insistente sul medesimo lotto.
- **Unità immobiliare a destinazione magazzino/deposito**, censita al catasto fabbricati in categoria C/2, posta al piano terra del fabbricato. La superficie coperta, riferita alla sagoma del fabbricato, è pari a mq 59, mentre la superficie complessiva, comprensiva degli accessori esterni, è pari a mq 92. L'unità è destinata a locali accessori e di deposito, con accesso diretto dall'esterno. L'altezza media è di 2,50 metri.
- **Unità immobiliare a destinazione residenziale**, censita al catasto fabbricati in categoria A/4 (abitazione di tipo popolare), ubicata al piano primo del medesimo fabbricato. La superficie, riferita alla sagoma dell'edificio, è pari a mq 59. L'altezza media è di 2,60 metri.

L'unità immobiliare è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di 2,50 metri PT, 2,60 metri P1.

**Identificazione catastale:**

- **foglio 10 particella 50 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 130,15 Euro, indirizzo catastale: via Madonna di Loreto snc, piano: T/1.
- **foglio 10 particella 50 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 56,55 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna di Loreto SNCsnc, piano: T.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

➤ Si segnala, inoltre, il seguente **Bene comune non censibile**, censito al Catasto Fabbricati come Subalterno 1, corte esterna comune ai Subalterni 2 e 3, della superficie complessiva di (circa) mq 700. La corte è costituita da un unico corpo, sul quale insiste l'edificio (casa colonica).

**Descrizione:** Trattasi di fabbricato cielo terra collabente ed ubicato nella zona rurale del relativo comune. L'immobile sviluppa su due livelli ed il manto di copertura si presenta parzialmente crollato. Annesso all'immobile vi è un locale deposito/autorimessa, anch'esso in pessimo stato conservativo. Completa il compendio il terreno antistante, il quale si presenta piantumato a erba medica.

Il fabbricato si sviluppa su due livelli fuori terra, con destinazione a deposito al piano terra e a residenza al piano primo, inserito all'interno del terreno agricolo sopra descritto, del quale costituisce pertinenza.

Sotto il profilo tipologico e costruttivo, l'immobile è riconducibile al tradizionale "**casale marchigiano**", verosimilmente risalente ai primi anni del 1900), caratterizzato da tecniche edilizie proprie dell'edilizia rurale dell'epoca.

La struttura portante verticale è realizzata in muratura in laterizio pieno, costituita da due teste di mattoni pieni. I solai intermedi risultano realizzati con orditura lignea composta da travi principali e travetti in legno, con sovrastanti pianelle in laterizio. La copertura è del tipo a falde inclinate, con manto in coppi. Il complesso immobiliare presenta pertanto caratteristiche tipiche degli edifici rurali storici, con fabbricato a servizio del fondo agricolo e relative pertinenze.

➤ **Le spese di demolizione e smaltimento macerie** sono state quantificate complessivamente **dal CTU in euro 13.000,00**.

**Stato di possesso al momento del sopralluogo: l'immobile risulta libero.** Il fabbricato e l'annesso, stanti le pessime condizioni, sono liberi da persone. Il terreno, dalle informazioni assunte, è attualmente piantumato senza alcun titolo e senza alcun corrispettivo da un soggetto terzo al fine di evitare il proliferarsi di arbusti ed erbacce.

Il **terreno** di cui al Foglio 10, Particella 49 (superficie 14.800 mq.) risulta oggetto di un contratto di affitto agrario stipulato in data 11 novembre 2025 registrato al n. 1350 serie 3T/2026. Il contratto è stato stipulato successivamente al pignoramento e risulta pertanto inopponibile alla procedura esecutiva.

Si segnala che in data 8.07.2026 il G.E. ha emesso **ordine di liberazione dell'immobile** ex art 560 c.p.c. ordinando alla parte esecutata e a chiunque altro lo occupi senza titolo opponibile alla procedura, l'immediato rilascio in favore del Custode Giudiziario del compendio immobiliare sito nel Comune di Monte San Giusto (MC) e censito nel relativo Catasto Terreni al **Foglio 10, part. 49**, libero da persone e da cose.

**Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli delle quali verrà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento :**

- **IPOTECA GIUDIZIALE** del 10/09/2015 iscritta ai nn. 9969/1467 nascente da decreto ingiuntivo del 02/09/2015 Numero di rep. 832 emesso dal Trib. di Fermo, Capitale € 67.901,17 Totale somma iscritta € 88.800,00.
- **Trascrizione di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 17/06/2025 ai nn. 9269/6920. Verbale di pignoramento immobili del 16/05/2025 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI FERMO Rep. 617.

## PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

**SITUAZIONE URBANISTICA:** PRG - piano regolatore generale vigente in forza di delibera di Adozione num. 44 del 29/12/2020, l'immobile ricade in zona ES, EN, B, C. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il terreno (F 10, P49) ricade in parte in zona ES a Ovest (zona agricola di salvaguardia, Art. 22.3) e in parte in zona EN a Est (zona agricola normale, Art. 22.1). L'area su cui insiste l'edificio (F10, P50) ricade in parte in zona B a Ovest (zona residenziale di completamento, Art. 19) e in parte in zona C a Est (zona residenziale di espansione, Art. 20). L'area in zona B (completamento) è identificata come zona B2, quindi con un indice fondiario di 2,50 mc/mq.

L'area in zona C (espansione) è identificata come zona LP4, quindi con indice fondiario di 1,03 mc/mq.

**CONFORMITÀ EDILIZIA:** Sono state rilevate le seguenti **difficoltà:** è stata rilevata la presenza di un piccolo locale deposito nella parte Est della corte dell'edificio. Non essendo presente nelle planimetrie catastali, si deve ritenere che sia un accessorio abusivo, e quindi da demolire. I costi relativi sono stimati: 500 euro per il tecnico per la pratica edilizia: 1.500 euro per la ditta per la demolizione.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.** Costi di regolarizzazione: Demolizione dell'accessorio nella parte Est della corte: **€ 2.000,00**.

A seguito di richiesta di accesso agli atti del 16/02/2026, proto. 2493, non sono state rinvenute pratiche edilizie presso il Servizio Urbanistica del Comune di Monte San Giusto, come comunicato dallo stesso ufficio con lettera del 17/04/2026, proto. 6546. Dato che l'edificio risale presumibilmente agli inizi del 1900, deve essere considerato conforme dal punto di vista edilizio. Ad eccezione dell'accessorio nella parte Est della corte, da demolire.

**Conformità catastale:** L'immobile risulta conforme.

**Conformità urbanistica:** (normativa di riferimento: PRG approvato il 29/12/2020 dal Comune di Monte San

Giusto) L'immobile risulta conforme. Il fabbricato esistente (F 10, P 50) ricade in zona B, pur essendo una vecchia casa colonica presumibilmente dei primi anni del 1900. Pertanto, risulta conforme dal punto di vista urbanistico.

**Corrispondenza dati catastali/atto:** nessuna difformità

**Conformità tecnica impiantistica:** Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stato possibile l'accesso all'interno dell'immobile per lo stato precario di manutenzione. Pertanto, non è possibile stabilire se gli impianti elettrico e termoidraulico dell'abitazione del primo piano siano conformi.

**L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.**

**A.P.E.:** la classe energetica è F (Certificazione APE **non disponibile**).

**PREZZO BASE D'ASTA : € 134.400,00 (centotrentaquattromilaquattrocento/00).**

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Arch. Fabio Emiliani** (0733.283020) del 22.04.2026 e successive integrazioni che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

\*\*\*\*\*

### 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 di acquisto e 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 originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (procura notarile).
- **Le offerte presentate 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, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:
  - a) **in forma cartacea** oppure
  - b) **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 Avvocato.**
- 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 della procedura e del lotto, nome del Giudice e del Delegato, data della vendita) come saranno indicati da chi consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito <https://tribunale-macerata.giustizia.it>) 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 regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un Avvocato;
  - 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;
  - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **se persona giuridica** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- 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;
- 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 e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
  - **numero della procedura esecutiva, del lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
  - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$ , a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, 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),
  - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "**Avv. Francesco Iacopini R.G. ES. IMM. 84/2025**", 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**
- 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 telematica
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che sono acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico 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 rimangono ad esclusivo rischio dell'offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi le attività sopra richieste non saranno 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.
- Nell'offerta devono essere indicati:
  - **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 regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di un valido documento di identità e del tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
  - 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;
  - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **se persona giuridica** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità dei rappresentanti legali.
- 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;
- 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 e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
  - l'indicazione del **prezzo** offerto, che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di  $\frac{1}{4}$
  - l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e **lotto** per cui intende partecipare;
  - l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** può essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione**, termine non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente € 16,00). 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 costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c intestato a "**Avv. Francesco Iacopini R.G. ES. IMM. 84/2025**" CODICE IBAN : IT 85 T 06150 13400 CC0320129687 - Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. (in forma abbreviata CARIFERMO S.P.A.).
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto: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.

#### APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **1 DICEMBRE 2026 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto Delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- 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 precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro  $\frac{1}{2}$  ora dal loro inizio, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per accedere al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista Delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.
- 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 Batà 21.

- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online) collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.immobiliare.spazioaste.it](http://www.immobiliare.spazioaste.it), 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 e nell'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 di vendita, agli offerenti e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c. .
- 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 un quarto, si potrà far 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 ai sensi dell'art. 588 c.p.c.
- 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 procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta si terrà conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato cartaceamente l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il Delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà con modalità **sincrona mista**, 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 a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di **€ 1.000,00** (mille/00)). Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al Delegato.
- 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 dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta 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.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato (**IBAN: IT 85 T 06150 13400 CC0320129687**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto Delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., 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 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 di oneri, alle coordinate che l'offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

#### 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 di cui all'art. 585, comma 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;**
- 3. **se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è 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).**

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata, vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:

- La vendita 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; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal Delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario.
- Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita è **a carico dell'aggiudicatario**, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- L'acquirente di immobile facente 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. 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.
- 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.
- 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 paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese, dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, se non intende avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del 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

sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto Delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al Delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato. Agli aggiudicatari di immobili 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, l'ordinanza di delega e la ctu, saranno pubblicati su portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti <https://tribunale-macerata.giustizia.it>, [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da *astalegale.net*. 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**

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il **Custode Giudiziario Istituto vendite giudiziarie Marche**, con sede in Monsano 60030 (AN), Via Cassolo n.35 ( tel.0731/60914 – 605180 - 605542-[info@ivgmarche.it](mailto:info@ivgmarche.it) - PEC: [vemi.istitutivenditegiudiziarie@pec.it](mailto:vemi.istitutivenditegiudiziarie@pec.it)).

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

*Macerata, lì 31.07.2026*

**Avv. Francesco IACOPINI**

