

TRIBUNALE DI MACERATA
Ufficio Volontaria giurisdizione
Liquidazione Controllata – ex art. 268 e ss. CCII
Giudice Delegato Dott. Andrea Enrico Polimeni
Liquidatore Dott. Mario Leggi

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VENDITA CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Dott. Mario Leggi con studio in Civitanova Marche (MC), alla Via Lazio n. 35 (Tel. 3808428329),

VISTO

Il programma di liquidazione depositato in data 12/05/2025 nel procedimento di **Liquidazione Controllata n. 03/2024 – 04/2024**,

COMUNICA

il giorno **27/10/2026 alle ore 15:00**, con postazione presso lo studio del liquidatore sito in Civitanova Marche (MC), Via Lazio n. 35, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con la modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni contenute nel programma di liquidazione, dei seguenti beni immobili

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Diritti pari alla piena proprietà su abitazione con annesso garage sita in Corridonia (MC), in Via Gioacchino Rossini n. 43, piano T, S1, il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- **Foglio n. 43, Particella n. 494, Sub. 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 426,08- cui è graffata la Particella 595.**
- **Foglio n. 43, Particella n. 494, Sub. 9, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 31 mq, Rendita Euro 48,03.**

I beni in oggetto fanno parte di un condominio residenziale realizzato con "Lottizzazione Gazzoli Giulia" ubicato a Corridonia (MC) in Via Gioacchino Rossini 43, composto da tre piani fuori terra destinati ad abitazioni, sottotetto e da un piano seminterrato destinato ad autorimesse.

L'appartamento ha una superficie catastale di 104 mq ed internamente si presenta in buono stato di conservazione, sono presenti e funzionali gli impianti tecnologici, gli infissi esterni in legno provvisti di doppio vetro e tutte le opere di rifinitura necessarie a rendere l'alloggio finito ed abitabile.

L'autorimessa posta al piano ha una superficie catastale di 35 mq (si veda par. conformità). Il garage si presenta in buono stato di conservazione, è presente e funzionale l'impianto elettrico, l'infisso di ingresso carrabile in metallo e tutte le opere di rifinitura.

I due subalterni sono comunicanti tramite un vano scala interno condominiale.

Situazione urbanistica:

La conformità urbanistica dell'immobile è legittimata dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione a Costruire n° 257 del 01/02/1982
- Concessione a Costruire (variante) n° 461 del 30/03/1983
- Autorizzazione di Abitabilità del 09/10/1984
- Concessione a Costruire (variante interni) n° 749 del 26/11/1984

Conformità.

Sono emerse le seguenti irregolarità:

APPARTAMENTO

Dal sopralluogo nell'appartamento sono emerse lievi difformità interne come la diversa divisione della cucina ed il wc invertito rispetto agli elaborati grafici allegati alla Concessione n° 749, mentre le piccole differenze dimensionali rientrano nelle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Tali difformità sono sanabili mediante la presentazione di una sanatoria per opere interne con il relativo aggiornamento catastale alla chiusura dell'iter, per una spesa stimabile in circa:

- € 1.000 per oblazione comunale
- € 500 per spese di registrazione, diritti di segreteria, bolli
- € 2.000 + IVA e CAP per spese tecniche relative alla pratica edilizia in sanatoria, aggiornamento catastale, opere prive di rilevanza sismica

AUTORIMESSA

L'autorimessa presenta dimensioni notevolmente maggiori rispetto agli elaborati autorizzati, dovute alla maggiore larghezza ed alla mancata realizzazione in fase costruttiva della muratura in corrispondenza del lato opposto all'ingresso carrabile, così da creare un cavedio inaccessibile retrostante.

Le dimensioni di progetto erano di 2,50 x 6,00 ml, allo stato attuale invece sono di circa 2,70 x 12,20 ml per una superficie catastale di circa 35 mq anziché 17 mq.

Il rilevante aumento non è sanabile in quanto il volume complessivo è stato quasi interamente saturato in fase di lottizzazione, pertanto è necessaria la realizzazione di opere murarie per ripristinare le dimensioni progettuali, per una spesa stimabile di circa € 1.500..

Precisazioni.

L'immobile è occupato dal sovraindebitato e dalla sua famiglia.

L'immobile ricade nella classe energetica E secondo la normativa vigente.

Formalità pregiudizievoli:

- 1- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Registro generale n. 6197 Registro particolare n. 979 Presentazione n. 109 del 07/06/1997;
- 2- IPOTECA VOLONTARIA Derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Registro generale n. 21222 Registro particolare n. 5519 Presentazione n. 34 del 31/12/2007.

PREZZO BASE: € 130.000,00 (euro centotrentamila/00)

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 97.500,00 (euro novantasettemilacinquecento/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Geom. Carlo Perfetti del 27/05/2026, che si richiama espressamente, e può essere consultata sul sito www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, alla divisibilità dei beni ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il Liquidatore e consultabile sulla piattaforma www.spazioaste.it e sul sito www.astalegale.net, e sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili vengono posti in vendita al prezzo base di:

€ 130.000,00 (euro centotrentamila/00) oltre imposte di registro per il lotto unico.

La vendita sarà assoggettata alle seguenti condizioni:

1- Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti in forma tradizionale mediante deposito presso il sottoscritto liquidatore, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà lo scrivente ad apporre i dati di riferimento, come verranno indicati dall'offerente oppure in via telematica.

2- L'offerta, a pena di inammissibilità dovrà essere di importo non inferiore di oltre un quarto del valore del bene e ad essa, parimenti a pena di inammissibilità, dovrà essere allegata cauzione per l'importo pari al 20% di quello offerto per l'acquisto, nonché assegno circolare con importo pari al 10% a titolo di spese. Nel caso di offerta telematica, il versamento della cauzione e dell'importo a titolo di spese dovranno essere effettuati tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura di Liquidazione Controllata. Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato 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, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il liquidatore poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il bonifico dovrà contenere la descrizione: "versamento cauzione e spese". La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

3- In caso di pluralità di offerte valide si procederà con la gara tra gli offerenti partendo, come prezzo base per la gara, dal valore dell'offerta più alta.

Alla gara potranno partecipare, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparando innanzi al liquidatore nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del liquidatore; tali offerte saranno riportate nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al liquidatore.

La gara, CHE SI SVOLGERÀ CON MODALITÀ SINCRONA MISTA, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti.

I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al liquidatore saranno riportati nel portale e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi al liquidatore.

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.

4- in caso di vendita, il residuo prezzo –dedotta la cauzione - dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dalla udienza di aggiudicazione provvisoria sullo stesso conto iban di seguito indicato.

5- in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c..

6- in caso di esito negativo, il liquidatore provvederà a fissare nuova vendita alle medesime condizioni ad un prezzo base ribassato di un quarto.

- Le offerte di acquisto possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel qual caso all'offerta deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persone 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 conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).
- Le offerte di acquisto sono irrevocabili salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il

termine sotto 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;

- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerte irrevocabili di acquisto a: A) in forma cartacea o B) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, come da modello allegato al presente avviso di vendita, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571 co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del Liquidatore, sito in Civitanova Marche (MC), Via Lazio n. 35. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni necessarie.

- L'offerta dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. 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. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; l'offerente dovrà altresì, ai sensi dell'art. 174 disp. att. c.p.c., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria;
 - Il numero della Liquidazione Controllata, il numero del lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
 - Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore, o in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile.
 - L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata del Sovraindebitato ex art. 268 e ss CCII" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Liquidazione controllata del Sovraindebitato ex art. 268 e ss CCII" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese (non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane S.p.a.);
 - L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio del Liquidatore, sito in Civitanova Marche (MC), Via Lazio n. 35.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati, per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente alla vendita**, una per ciascun lotto per il quale intendono partecipare.

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 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.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell’offerta d’asta.

Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.

Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale 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.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all’indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l’invio dell’offerta.

L’offerta deve contenere:

- **per le persone fisiche:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell’offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- **per le persone giuridiche:** nell’ipotesi in cui l’offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all’offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di un documento di identità del o dei rappresentanti legali.
- In caso di partecipazione di cittadino di un 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.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l’effettuazione delle comunicazioni presso la cancelleria dello stesso ufficio.
- La dichiarazione di aver letto la relazione di stima, compreso gli allegati, e di averne compreso il contenuto e inoltre di conoscere lo stato di fatto e di diritto dell’immobile, anche sotto il profilo urbanistico e catastale.
- **L’offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - a) l’indicazione del prezzo che si intende offrire per ciascun lotto di interesse (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$);
 - b) la data della vendita e il numero della Liquidazione Controllata;
 - c) l’indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell’offerente, **non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell’offerta.
 - d) l’indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- 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 quote uguali per ciascun offerente.

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 in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il Bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente i cui dati sono di seguito riportati:

C/C intestato a Liquidazione controllata del Sovraindebitato ex art. 268 e ss CCII

Accesso presso la BCC di Recanati e Colmurano

Iban: IT11V0876568870000000409654

Causale: "versamento cauzione e spese"

La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.

Informazioni sulla procedura e modalità di partecipazione sono anche riportate nella scheda dettagliata del bene pubblicata sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com, www.publiconline.it, www.spazioaste.it, www.tribunale.macerata.giustizia.it.

Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre 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.

Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

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.

Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it> e dunque risultare "on line". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il Liquidatore non sia in grado di procedere all'esame delle offerte (poiché non si è ancora conclusa la gara tra gli offerenti prevista quello stesso giorno per una diversa procedura o per un diverso lotto di vendita) lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.

In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal liquidatore non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il portale invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà contattare il call-center al numero verde 848582031 oppure al numero telefonico 0586/20141, dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA SINCRONA MISTA

Il Liquidatore, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura dei plichi telematici e delle buste presentate in forma tradizionale, nonché all'esame delle offerte. Le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte dal Liquidatore e le offerte ivi contenute saranno riportate dal medesimo nel portale e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Liquidatore.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c. **l'offerta unica**, se il valore della stessa è pari o superiore al prezzo base, è senz'altro accolta.

Se, invece, il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, il Liquidatore può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione del bene ai sensi dell'art. 588 e segg. c.p.c..

Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara **(telematica)** tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Liquidatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.

Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.

Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a:

€. 3.000,00 (tremila/00) per il lotto unico.

Tra una offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti al Liquidatore saranno riportati nel portale a cura del Liquidatore e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale stesso ai partecipanti presenti innanzi al Liquidatore.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.

In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al Liquidatore di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata. Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il Liquidatore indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la quantificazione delle spese.

In ogni caso il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Liquidatore provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Ai fini dell'individuazione dell'offerta migliore, in applicazione dell'art. 573 c.p.c. 3° comma si procederà come di seguito:

- a) Il prezzo più alto determina, in ogni caso, la prevalenza dell'offerta;
- b) a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggior importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo;
- c) a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo;
- d) a parità di termine per il versamento del saldo prezzo sarà preferita l'offerta presentata per prima.

Il Liquidatore provvederà, altresì, alla redazione del verbale delle operazioni di vendita, che dovrà contenere: le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stesse si svolgono; le generalità di tutti gli utenti connessi e degli offerenti presenti; la descrizione delle attività svolte; la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario.

L'offerta è inefficace:

- se perviene oltre il termine stabilito,
- se è inferiore al prezzo base ridotto di un quarto come sopra quantificato e stabilito per ogni lotto;
- se l'offerente non ha prestato cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata.

Se la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione, all'uopo, il Liquidatore provvede a fissare successiva vendita.

CONDIZIONI DELLA VENDITA:

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

1) 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.

L'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella/e perizia/e di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1490 e 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi, l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del della procedura e organi della stessa;

2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

La cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo sull'immobile sarà ordinata dal giudice delegato, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo.

3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.

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

5) 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.

6) 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.

7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto Liquidatore presso il proprio studio.

8) Si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. C.C. l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione.

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

Sono a carico dell'aggiudicatario le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali, onorario del Notaio rogante) per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, ed altresì le spese necessarie per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame.

Trasferimento del bene

Il trasferimento del lotto subastato avverrà mediante atto notarile di compravendita che sarà stipulato nelle ordinarie forme privatistiche, con termine a favore della procedura, a ministero di notaio individuato dal Liquidatore, eventualmente di concerto con l'aggiudicatario, il cui onere sarà a carico dell'aggiudicatario stesso.

Il trasferimento del lotto avverrà comunque dopo la corresponsione del saldo prezzo ed il versamento, da parte dell'aggiudicatario, dell'importo comunicato, quale spese, diritti, imposte, compensi, commissioni ed oneri conseguenti al trasferimento.

In caso di rifiuto dell'aggiudicatario a stipulare la compravendita entro il termine indicato dal Liquidatore, ovvero di sua mancata comparizione nella data prevista per la stipula innanzi al notaio, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta integralmente e definitivamente dalla procedura a titolo di penale, salvo il risarcimento dei maggiori danni.

Il saldo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, dovrà essere versato nelle mani del Liquidatore, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati alla procedura o a mezzo bonifico bancario, entro il termine perentorio di 90 (novanta) giorni dalla data di aggiudicazione provvisoria.

Nello stesso termine e con le stesse modalità, dovranno essere versate dall'aggiudicatario tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita, le quali saranno comunicate dal Liquidatore.

Si precisa che non è concessa la rateizzazione del prezzo in 12 mensilità di cui all'art. 569 c.p.c., ritenuto che essa non corrisponda alle esigenze di celerità della procedura ed agli interessi del sovraindebitato e dei suoi creditori ad una sollecita distribuzione del ricavato della vendita, interessi che sopravanzano a quelli dei potenziali aggiudicatari a conseguire una modesta dilatazione del termine per il versamento del prezzo.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cosiddetta "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione provvisoria o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare al Liquidatore, nei dieci giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nei dieci giorni successivi l'aggiudicazione provvisoria, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al Liquidatore 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;

Pubblicità

Del presente avviso sarà data pubblicità in funzione della vendita ed a norma dell'art. 490 c.p.c. commi 1 e 2:

- sul Portale delle Vendite Pubbliche – sito del Ministero della Giustizia – almeno 45 giorni prima dell'asta;
- sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net;
- unitamente a copia del programma di liquidazione con i relativi allegati e copia della relazione di stima redatta dall'esperto, ai sensi dell'art 173 bis disp. att. c.p.c., sui siti internet: www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.spazioaste.it, www.portaleaste.com e www.tribunale.macerata.giustizia.it

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

Civitanova Marche li, 29/07/2026.

Il Liquidatore
Dott. Mario Leggi