Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

(MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA)

Il sottoscritto **Avv. Michela Forti**, con studio in Macerata, Strada Cluentina n. 93 (Tel. 0733.1580518; PEO: michelaforti@me.com; PEC: avvmichelaforti@puntopec.it),

viste le ordinanze emesse il 11.03.2026 e il 18.06.2026, con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dott.ssa Filomena Di Gennaro, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 95/2025 R.G.E.I.** promossa da Banca dei Sibillini, ha disposto la vendita dei seguenti beni pignorati con delega del sottoscritto alle operazioni di vendita,

visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la legge 80/05 e ss. mm. e ii.,

COMUNICA

che il giorno **26 Febbraio 2027 alle ore 10,00** presso il suo studio in Macerata, Strada Cluentina 93, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giustizia 32/2015. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui seguenti beni, le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia redatta dall'**Ing. Andrea Resparambia** del 25.10.2025 e dalla successiva nota integrativa e chiarimenti all'elaborato peritale del 28.05.2026 che si richiamano espressamente e sono consultabili sui siti internet indicati in calce al presente avviso.

LOTTO N. 1

PREZZO BASE D'ASTA: € 21.450,00

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in CIVITANOVA MARCHE Via Santa Rita snc, su garage e cantina, superficie commerciale 20,00 mq, posto al piano seminterrato, parte di edificio di 3 piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa, servito da due scale condominiali con ascensori e accessi da Via Santa Rita. Le finiture e i livelli di impianto sono caratteristiche della destinazione d'uso dei locali.

Immobili occupati da debitore.

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

Caratteristiche strutturali: la struttura è in cemento armato gettato in opera, con solai in laterocemento e predalles, murature esterne rivestite in intonaco colorato e travertino, infissi in PVC a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in alluminio verniciato, copertura piana con coibentazione, guaina e ghiaietto, pavimentazioni esterne in travertino, cls e laterizio.

Accessi: è presente un accesso pedonale antistante il fronte principale su viale Santa Rita aderente alla rampa dei garage posta al piano seminterrato.

Dotazioni condominiali: il locale abitativo è servito da un impianto elettrico condominiale e impianto con canalizzazione esterna per la parte privata del garage e delle cantine.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il compendio si presenta in buono stato manutentivo con dotazioni impiantistiche idonee per l'utilizzo. Da segnalare la presenza di una borchia di ricarica per autoveicoli elettrici probabilmente connesso ad un impianto fotovoltaico posto in copertura.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

Sez. 1 Foglio 9 particella 1565 sub. 61, categoria C/2, classe 2, consistenza 14 mq, rendita catastale € 14,46;

Sez. 1 Foglio 9 particella 1565 sub. 72 categoria C/6, classe 4, consistenza 19 mq, rendita catastale € 45,14.

Precisazioni importanti sullo stato dell'immobile di cui al LOTTO 1:

L'immobile identificato al subalterno 72 (C/6) pur conservando una propria autonoma identità catastale e geometrica coerente con i grafici di progetto, si presenta allo stato attuale inserito in un unico più ampio ambiente materiale continuo.

Tale spazio complessivo include e fonde visivamente il subalterno 72 con il confinante subalterno 73, quest'ultimo estraneo alla presente procedura esecutiva R.G.E. 95/2025 ed oggetto di autonomo e parallelo procedimento espropriativo (R.G.E. 96/2025) pendente dinanzi al medesimo Tribunale di Macerata.

Specificatamente, dal punto di vista dell'accesso e dei varchi, i due subalterni (sub 72 e sub 73) presentano in comune esclusivamente la porta d'ingresso carrabile esterna (serranda/basculante), configurando di fatto una situazione di comproprietà materiale del solo infisso di chiusura e del relativo transito immediato, in assenza di un muro divisorio interno che separi fisicamente le due porzioni di superficie.

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

L'eventuale edificazione di un setto separativo interno volto a rendere i locali completamente indipendenti, ovvero la regolamentazione dell'utilizzo del varco comune, graverà sulla futura gestione post-aggiudicazione o potrà essere coordinata in sinergia con gli esiti della parallela procedura esecutiva gravante sul subalterno contiguo.

***

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

_ipoteca volontaria, iscritta il 11/052022 al n. 827 a favore di Banca dei Sibillini – Credito Cooperativo di Casavecchia – società cooperativa s.c. Con domicilio presso la propria sede in Pieve Torina(MC), Via Dante Alighieri 2. Importo ipoteca: € 80.000,00. capitale: € 40.000,00.

_pignoramento immobiliare n. 5512 trascritto il 17.05.2024 a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C.;

_pignoramento immobiliare n. 7484 trascritto il 01.07.2025 a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C..

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Conformità Edilizia: la costruzione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli concessori rilasciati dal Comune di Civitanova Marche:

_P.d.C. 92 del 09.08.2016 – Titolo originario;

_SCIA in Variante del 30.12.2016;

_SCIA in Variante del 31.07.2018;

_SCIA in Variante del 08.07.2019;

_P.d.C. 96 del 01.10.2019 – Proroga termini titoli abilitativi;

_SCIA Fine lavori del 06.08.2018.

Conformità catastale: non si segnalano difformità catastali.

Conformità Urbanistica: non si segnalano difformità urbanistiche.

Attestato di prestazione energetica: trattandosi di locale ad uso garage/cantine, privo di impianto termico non si dà ingresso agli adempimenti in tema di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e s.mm.ii, in

conformità a quanto statuito dalle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. del 26 giugno 2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009.

***

LOTTO N. 2

PREZZO BASE D'ASTA: € 7.237,50

DIRITTI DI PIENA PROPRIETÀ in CIVITANOVA MARCHE Via Santa Rita snc, su cantina, superficie commerciale 4,00 mq, posto al piano seminterrato, parte di edificio di 3 piani fuori terra e un piano interrato adibito ad autorimessa, servito da due scale condominiali con ascensori e accessi da Via Santa Rita. Le finiture e i livelli di impianto sono caratteristiche della destinazione d'uso dei locali.

Immobili occupati da debitore.

Caratteristiche strutturali: la struttura è in cemento armato gettato in opera, con solai in laterocemento e predalles, murature esterne rivestite in intonaco colorato e travertino, infissi in PVC a taglio termico con vetrocamera, tapparelle in alluminio verniciato, copertura piana con coibentazione, guaina e ghiaietto, pavimentazioni esterne in travertino, cls e laterizio.

Accessi: è presente un accesso pedonale antistante il fronte principale su viale Santa Rita aderente alla rampa dei garage posta al piano seminterrato.

Dotazioni condominiali: il locale abitativo è servito da un impianto elettrico condominiale e impianto con canalizzazione esterna per la parte privata del garage e delle cantine.

Condizioni di manutenzione dell'immobile e degli impianti: il compendio si presenta in buono stato manutentivo con dotazioni impiantistiche idonee per l'utilizzo. Da segnalare la presenza di una borchia di ricarica per autoveicoli elettrici probabilmente connesso ad un impianto fotovoltaico posto in copertura.

Identificazione al Catasto Fabbricati:

Sez. 1 Foglio 9 particella 1565 sub. 60, categoria C/2, classe 2, consistenza 7 mq, rendita catastale € 7,23.

***

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

_ipoteca volontaria, iscritta il 11/052022 al n. 827 a favore di Banca dei Sibillini – Credito Cooperativo di Casavecchia – società cooperativa s.c. Con domicilio presso la propria sede in Pieve Torina(MC), Via Dante Alighieri 2. Importo ipoteca: € 80.000,00. capitale: € 40.000,00.

_pignoramento immobiliare n. 5512 trascritto il 17.05.2024 a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C.;

_pignoramento immobiliare n. 7484 trascritto il 01.07.2025 a favore della BANCA DEI SIBILLINI – CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA – SOCIETA' COOPERATIVA S.C..

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

Conformità Edilizia: la costruzione è stata realizzata in forza dei seguenti titoli concessori rilasciati dal Comune di Civitanova Marche:

_P.d.C. 92 del 09.08.2016 – Titolo originario;

_SCIA in Variante del 30.12.2016;

_SCIA in Variante del 31.07.2018;

_SCIA in Variante del 08.07.2019;

_P.d.C. 96 del 01.10.2019 – Proroga termini titoli abilitativi;

_SCIA Fine lavori del 06.08.2018.

Conformità catastale: non si segnalano difformità catastali.

Conformità Urbanistica: non si segnalano difformità urbanistiche.

Attestato di prestazione energetica: trattandosi di locale ad uso garage/cantine, privo di impianto termico non si dà ingresso agli adempimenti in tema di prestazione energetica di cui al D.Lgs. 192/05 e s.mm.ii, in conformità a quanto statuito dalle Linee Guida Nazionali per la certificazione energetica approvate con D.M. del 26 giugno 2009 pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 158 del 10 luglio 2009.

*****

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra analiticamente descritti vengono posti in vendita ai seguenti **prezzi base d'asta:**

lotto 1 € 21.450,00 ; lotto 2 € 7.237,50.

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, tranne il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c..

Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale, nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. 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, rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per cui ha fatto l'offerta depositando la procura notarile (art. 583 c.p.c.).

In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sotto indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita, ovvero se non accompagnate dal pagamento del fondo spese e della cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita.

Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto: a) in forma cartacea o b) telematica, in base alla modalità di partecipazione scelta.

*****

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 di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione e del professionista delegato, data della vendita) come verranno indicati da chi materialmente consegna la busta.

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

Le offerte (reperibili anche nel sito internet www.tribunale-macerata.giustizia.it) , **in bollo**, dovranno contenere:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia 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 di tesserino fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad un avvocato;
- se l'offerta è presentata **in nome e per conto di un minore,** dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere allegata la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risultino la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, con fotocopia di un 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;
- 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 ¼
- della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui si intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo e degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà 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;

- della volontà di avvalersi ove ne sussistano 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 l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza, esso verrà trasferito in quote uguali.

Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di **inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a "*esecuzione immobiliare n. 95/2025 delegato Avv. Michela Forti*", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, con la medesima intestazione, 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.astetelematiche.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.

In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.2015, n. 32.

Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.

Le offerte presentate sono irrevocabili.

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 operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.

Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

Nell'offerta, in bollo, devono essere indicati:

- **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata la 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:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e

data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata una recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, con fotocopia di valido documento di identità del rappresentante legale;

- 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;
- 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 ¼;
- l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita, del **lotto** per cui intende partecipare;
- l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà 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.

L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore di cui dovrà essere trasferito il bene, deve riportare l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare; in mancanza verrà trasferito in quota 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 sul c/c sotto indicato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per il quale è possibile caricare solo un bonifico, lo stesso dovrà coprire il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (il delegato poi scorporerà le somme, attribuendo il 20% alla cauzione e il 10% alle spese). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del suo costo. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta (telematica) contenente l'offerta.

Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente della procedura acceso presso Banco di Desio e della Brianza S.p.A. intestato a "*esecuzione immobiliare n. 95/2025 delegato Avv. Michela Forti*"; CODICE IBAN: IT54 W034 4068 8700 0000 0294 500**.**

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.

LE OFFERTE PRESENTATE SONO IRREVOCABILI.

ASSISTENZA: *per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it o contattare il call-center al n. 0586.20141 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 **26 Febbraio 2027 alle ore 10,00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Strada Cluentina n. 93.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli 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 mezz'ora dall'inizio delle stesse, 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 d'accesso al portale** 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 dal delegato alla presenza degli offerenti, a sua cura riportate nel portale e rese visibili ai partecipanti alle operazioni in modalità telematica. Le buste presentate in modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a sé.

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 comparendo innanzi al delegato recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Cluentina 93.

Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale stesso.

La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio dI 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 comparendo 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 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 ¼, si fa luogo alla vendita quando si riterrà che

Avv. MICHELA FORTI
Strada Cluentina, 93 62100 Macerata
Tel. 0733.1580518 - PEO: michelaforti@me.com
PEC: avvmichelaforti@puntopec.it

non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 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.**

Inoltre qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

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 di: 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 con modalità telematica (in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato in modalità cartacea l'offerta per primo.

Ove sorgano questioni il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti davanti a sé.

La gara si svolgerà con modalità sincrona mista e avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).

In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato. Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (offerte minime in aumento di € 1.000,00 per ciascun lotto).

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 di vendita con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite portale ai partecipanti innanzi al delegato. Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario 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 ex 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.

Entro il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto; l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà 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 che non siano risultati aggiudicatari da parte del delegato sarà effettuata: per gli offerenti in modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti in modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto degli oneri bancari, sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

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 di cui ai lotti sopra indicati sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

_Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative

successive alla pubblicazione del presente avviso, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

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

_La proprietà del bene e i conseguenti oneri sono a favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

_In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, ove l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla L. n. 47/85, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dal decreto emesso dal Giudice.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, Strada Cluentina 93.

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

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21.01.1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10.09.1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità:

i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle

Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13.02.2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata.

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

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).

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato:

_sul portale del Ministero della Giustizia https://venditepubbliche.giustizia.it,

_sui siti internet www.astalegale.net www.tribunale-macerata.giustizia.it, nonché

_su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia).

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

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il **CUSTODE GIUDIZIARIO**:

Avv. Michela Forti, con studio in 62100 Macerata, Strada Cluentina, 93.

PEO: michelaforti@me.com – PEC: avvmichelaforti@puntopec.it – Tel. 0733.1580518

Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo modalità e tempi di cui all'art. 560 c.p.c.

Macerata, li 17.11.2026

Il Delegato

Avv. Michela Forti

Michela
Forti
17.11.2026
13:17:54
GMT+01:00