TRIBUNALE DI MACERATA
VERBALE DI UDIENZA *EX* ART. 569 C.P.C.

R.G. Es. imm. 96/2025

All'udienza del 23/09/2026, dinanzi al G.E. dott. Andrea Enrico Polimeni, alle ore 11,58, sono comparsi l'avv. Samuela Romoli in sostituzione degli avv.ti Calabresi e Gaboardi per Mango SPV srl, l'avv. Roberta Gimbetti in sostituzione dell'avv. Domenico Formica per il creditore intervenuto Condominio 5/B, l'avv. Francesco Copponi per l'intervenuta Banca dei Sibillini, e l'avv. Francesca Brunieri per il custode IVG.

È presente ai fini della pratica forense la dott.ssa Rebecca Cesanelli.

I procuratori delle parti chiedono disporsi la vendita dei beni pignorati, e l'avv. Romoli l'applicazione dei benefici di cui all'art. 41 TUB.

IL G.E.

- esaminata la documentazione del procedimento esecutivo in epigrafe indicato;
- preso atto che non risulta presentata alcuna offerta ammissibile *ex* art. 569-*bis* c.p.c.;
- letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c.;
- visto il parere del custode giudiziario in ordine alla congruità della stima;
- sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;
- visto l'art. 568 c.p.c. e ritenuto non probabile che la vendita col metodo dell'incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà né sussistenti giustificati motivi per disporre la rateizzazione del versamento del prezzo;

visto l'art. 569 c.p.c.;

dispone

procedersi alle operazioni di vendita con delega a professionista;

- delega il notaio Lucia Borri

assegna

al professionista nominato termine di 36 mesi dalla avvenuta comunicazione del conferimento dell'incarico per l'espletamento di tutte le operazioni delegate, **disponendo che entro un anno dall'emissione dell'ordinanza effettui almeno tre esperimenti di vendita**;

dispone

che il professionista delegato proceda ad individuare l'Istituto di Credito presso il quale accendere un conto corrente intestato alla procedura ove provvederà a versare e prelevare gli importi relativi alla cauzione e alle spese e del prezzo di aggiudicazione e a **comunicare la scelta e i dati del conto a questo G.E. entro dieci giorni dalla relativa apertura**, avendo cura di individuare un Istituto bancario che non sia parte della procedura;

fissa

prezzo base quello risultante in relazione di stima depositata in atti;

dispone

altresì che nell'avviso di vendita vengano riportate le difformità di ciascuno degli immobili, come in relazione peritale;

vista la circolare operativa per i servizi di gestione delle aste telematiche e pubblicità delle vendite nelle procedure esecutive immobiliari, emanata dal Presidente del Tribunale con D.P. 37/2022 in data 7 giugno 2022, si dispone quanto segue:

- per quanto riguarda gli incarichi di gestore vendite telematiche nelle procedure esecutive immobiliari sarà effettuata la rotazione tra le società ASTALEGALE.NET SPA e ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA alle condizioni economiche di cui alla richiamata circolare;
- i nuovi esperimenti di vendita saranno ripartiti tra i gestori secondo il seguente ordine:
    - le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre 0-1-2-3-4 alla società Astalegale.net spa;
    - le procedure il cui numero di ruolo termina con le cifre 5-6-7-8-9 alla società Aste Giudiziarie Inlinea spa;
- per quanto riguarda gli incarichi di pubblicità delle vendite il servizio verrà gestito dalla società ASTALEGALE.NET SPA al prezzo indicato nell'offerta allegata alla richiamata circolare (al fine di un contenimento dei costi verrà eliminata la pubblicità su quotidiani, a meno che non vi sia espressa richiesta da parte del creditore procedente);
- ai fini della richiesta di svolgimento dei servizi di pubblicità e di gestione delle vendite telematiche, il professionista delegato procederà ad inviare la richiesta di svolgimento dei servizi, opportunamente compilata con l'indicazione dei servizi da svolgere e dei dati necessari alla fatturazione allegando anche la documentazione da pubblicare, epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla Legge, ai gestori (Astalegale.net S.p.A. e Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.), almeno sessanta (60) giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte, rispettivamente:
    - per quanto riguarda il gestore Astalegale.net S.p.A., mediante la "procedura online" accedendo al sito www.astalegale.net oppure mediante compilazione ed invio all'indirizzo *email* procedure.macerata@astalegale.net del "modulo di richiesta pubblicità" reperibile sempre sul medesimo sito;
    - per quanto riguarda Aste Giudiziarie Inlinea tramite l'apposita piattaforma di "Richiesta online servizi" disponibile nell'area riservata ai professionisti del sito www.astegiudiziarie.it;

dispone

altresì che il Delegato provveda:

ATTIVITÀ PROPEDEUTICA ALLA VENDITA

a) entro trenta giorni dalla notifica della presente ordinanza, a depositare un rapporto riepilogativo iniziale ai sensi dell'art. 591-*bis*, ult. comma, c.p.c., verificando in particolare l'idoneità del titolo esecutivo e la sussistenza di problematiche inerenti all'applicazione dei principi di cui alla Cass. Sez. Un. 9479 del 6.04.2023 (cfr. circolare del Tribunale), la corrispondenza tra il diritto indicato nel

pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della documentazione ipocatastale o della certificazione sostitutiva notarile *ex* art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato *ex* art. 568 c.p.c. nonché l'adempimento degli incombenti *ex* artt. 498 e 599 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze;

b) se del caso, ad acquisire agli atti il certificato di stato civile del debitore esecutato al fine di verificare se i beni pignorati ricadano in comunione legale ai sensi dell'art. 177 c.c.;

c) a redigere l'avviso di vendita avente il contenuto di cui all'art. 569, comma 3°, e 576, comma 1°, c.p.c., con l'aggiunta della notizia che è possibile usufruire della concessione agli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque istituto bancario riconosciuto dall'ABI;

d) a specificare nell'avviso di vendita che, là dove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore 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 febbraio 2025 (§ 5)** e alle linee guida di cui alla ***Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale*** **del 2 febbraio 2026**, reperibili sul sito internet del Tribunale di Macerata;

e) a inserire nell'avviso di vendita le *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);

f) a specificare nell'avviso di vendita che tutte le attività di cui agli artt. 569 e seguenti, saranno effettuate dal delegato presso il suo studio o in diverso luogo indicato dal delegato o in modalità telematica e che ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso di lui;

g) a specificare nell'avviso di vendita che gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; ed a fornire le indicazioni di cui all'art. 591-*bis* c.p.c.;

h) a precisare nell'avviso di vendita che l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese del trasferimento, **che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione**, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;

i) a fare menzione nell'avviso di vendita, anche solo generica, di eventuali trascrizioni gravanti sull'immobile non suscettibili di cancellazione con il decreto di trasferimento;

j) a richiedere la pubblicità prescritta dall'art. 490, commi 1° e 2°, c.p.c. nonché la pubblicazione dell'avviso su giornalino mensile edito da astalegale.net; la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. dovrà essere ultimata almeno 45 giorni prima della data fissata per l'incanto o per le offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c. Su richiesta del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, da farsi direttamente al professionista delegato, autorizza sin d'ora che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali. I creditori interessati potranno effettuare a propria cura e spese, forme di pubblicità ulteriore;

k) a richiedere al creditore procedente gli importi reputati necessari al compimento delle operazioni connesse alla vendita, con la precisazione che, ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., la mancanza del versamento del fondo spese ai fini dell'effettuazione della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche comporterà l'estinzione della procedura;

l) a comunicare – almeno 30 giorni prima dello scadere del termine fissato per il deposito delle offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c. – la copia dell'avviso di vendita a tutti i creditori pignoranti o intervenuti;

m) a ricevere le offerte di acquisto, le domande di cauzioni di partecipazioni all'asta, le cauzioni, i depositi per le spese di vendita (da versarsi unitamente al saldo del prezzo di aggiudicazione in mani al Delegato nella misura che questi determinerà e che dovrà essere indicata nell' avviso di vendita);

n) a provvedere alla comparizione delle parti, degli offerenti e dei creditori iscritti non intervenuti *ex* art. 572 c.p.c. per deliberare sulle offerte di acquisto;

o) **a decorrere dal deposito del rapporto riepilogativo iniziale, a depositare, dopo ciascun esperimento di vendita, un rapporto riepilogativo periodico delle attività svolte corredato degli estratti del conto corrente della procedura**;

STABILISCE PER LA VENDITA LE SEGUENTI CONDIZIONI:

Dispone che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi al professionista delegato entro **trenta** giorni da oggi **€ 2.000,00** per il primo lotto posto in vendita e

ulteriori **€ 600,00** per ogni successivo lotto, quale fondo spese al fine di consentire l'espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e della ulteriore pubblicità; *ex* art 631-*bis* c.p.c. il mancato tempestivo versamento della somma richiesta per l'espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche comporterà la estinzione della procedura e, pertanto, decorso infruttuosamente detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.E. **In ogni altro caso di mancato versamento del fondo spese, invece, il professionista delegato dovrà sollecitare nuovamente il creditore procedente, concedendo un ulteriore termine di 15 giorni per provvedere al versamento dovuto e, in caso di mancato riscontro, restituire gli atti al G.E. affinché provveda a dichiarare l'estinzione della procedura *ex* artt. 630 c.p.c. e 164-*bis* disp. att. c.p.c.**;

dispone altresì che il creditore fondiario o, se assente, il creditore avente ipoteca di grado anteriore o, qualora assenti entrambi, il creditore pignorante o comunque la parte più diligente, versi un anticipo sui compensi del professionista delegato di **€ 600,00** oltre accessori di legge;

disciplina *ex* art. 569 c.p.c.

1- primo tentativo di vendita

1a - il termine di **120 giorni** da fissarsi per la proposizione di offerte di acquisto decorre da quello fissato al creditore per il versamento del fondo spese; l'udienza di verificazione delle offerte sarà fissata al giorno successivo;

1b - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **in forma tradizionale** mediante deposito presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente **oppure in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA);

1c - 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 intestato alla singola procedura (del quale si autorizza sin d'ora l'apertura) le cui coordinate IBAN saranno pubblicate dal Delegato nell'avviso di vendita. 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 delegato 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;

1d - 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista 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 (gestore ASTALEGALE.NET SPA) o www.astetelematiche.it (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 professionista delegato 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 delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 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.

1e - 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 sopra individuato;

1f - in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé;

2 - secondo tentativo di vendita

2a - in caso di esito negativo, il delegato provvederà a fissare nuova vendita; il creditore istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro **venti** giorni dalla richiesta le somme necessarie al fine di consentire l'espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e l'ulteriore pubblicità; *ex* art 631-*bis* c.p.c., il mancato tempestivo versamento della somma

comporterà la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.E.;

2b - la vendita sarà fissata entro **90** giorni dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quinto; in assenza delle parti, la riduzione sarà pari ad un quarto;

2c - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **in forma tradizionale** mediante deposito presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente **oppure in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA);

2d - 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 della procedura le cui coordinate IBAN saranno pubblicate dal Delegato nell'avviso di vendita. 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 delegato 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;

2e - 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista 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 (gestore ASTALEGALE.NET SPA) o www.astetelematiche.it (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 professionista delegato 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 delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 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.

2f - 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 sopra individuato;

2g - in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé;

3 - terzo tentativo di vendita

3a - in caso di esito negativo, il delegato provvederà a fissare nuova vendita; il creditore istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro **venti** giorni dalla richiesta le somme necessarie al fine di consentire l'espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e l'ulteriore pubblicità; *ex* art 631-*bis* c.p.c., il mancato tempestivo versamento della somma comporterà la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.E.;

3b - la vendita sarà fissata entro **90** giorni dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quinto; in assenza delle parti, la riduzione sarà pari ad un quarto;

3c - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **in forma tradizionale** mediante deposito presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente **oppure in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA);

3d - 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 intestato alla procedura le cui coordinate IBAN saranno pubblicate dal Delegato nell'avviso di vendita. 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 delegato 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;

3e - 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista 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 (gestore ASTALEGALE.NET SPA) o www.astetelematiche.it (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 professionista delegato 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 delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 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.

3f - 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 sopra individuato;

3g - in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé;

4 – quarto tentativo di vendita

4a - in caso di ulteriore esito negativo, il professionista delegato provvederà ad ulteriore tentativo di vendita; il creditore istante alla vendita dovrà versare al professionista delegato entro **venti** giorni dalla richiesta le somme necessarie al fine di consentire l'espletamento della pubblicità sul portale delle vendite pubbliche e l'ulteriore pubblicità; *ex* art 631-*bis* c.p.c. il mancato tempestivo versamento della somma comporterà, la estinzione della procedura; decorso infruttuosamente il detto termine, il professionista delegato provvederà a segnalare la circostanza a questo G.E.;

4b - la vendita sarà fissata entro **90** giorni dal versamento del fondo spese, secondo identiche modalità della precedente, con riduzione del prezzo fino ad un quarto, secondo le indicazioni che le parti intendono dare; in caso di disaccordo tra le parti, la riduzione sarà pari ad un quinto; in assenza delle parti, la riduzione sarà pari ad un quarto;

4c - Le offerte di acquisto devono pervenire dagli offerenti **in forma tradizionale** mediante deposito presso il delegato, una per ciascun lotto, in busta chiusa e sigillata sulla quale provvederà il delegato ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto), come verranno indicati dall'offerente **oppure in via telematica** (si veda il paragrafo MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA);

4d - 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 intestato alla procedura le cui coordinate IBAN saranno pubblicate dal Delegato nell'avviso di vendita. 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 delegato 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.

4e - 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 comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita; le buste presentate in forma tradizionale saranno aperte alla presenza del professionista delegato; tali offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista 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 (gestore ASTALEGALE.NET SPA) o www.astetelematiche.it (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA); le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

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 offerenti le cui offerte sono state ritenute valide.

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 professionista delegato 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 delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e rese 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 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.

4f - 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 sopra individuato;

4g- in sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé;

4h - in caso di esito infruttuoso, il delegato provvederà a rimettere gli atti a questo G.E. per l'eventuale pronuncia ai sensi dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "*Offerta Telematica*"** accessibile tramite apposita funzione presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.spazioaste.it** (gestore ASTALEGALE.NET SPA) o **www.astetelematiche.it** (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA). 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 l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

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

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 febbraio 2015, n. 32.

Assistenza

Nell'avviso di vendita dovrà essere specificato che "*Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi*".

Il delegato provvederà;

aa) a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina di cui all'art. 583 c.p.c.;

ab) a fissare nel caso di incanto deserto, anche per solo alcuni lotti, una nuova vendita ai sensi dell'art. 591 c.p.c. con le modalità che precedono, fissando, se richiesto dal creditore procedente, o da altro munito di titolo esecutivo, un prezzo fino a un quarto inferiore rispetto a quello precedente. In ogni caso il Delegato dovrà dare comunicazione a questo Ufficio dell'esito di ogni incanto;

ALL'ESITO DELL'INCANTO, IL DELEGATO PROVVEDERÀ:

aaa) a versare e/o prelevare l'importo della cauzione e delle spese per il trasferimento della proprietà e del prezzo di aggiudicazione, su conto corrente INTESTATO AL PROFESSIONISTA DELEGATO, NELLA QUALIFICA, con l'indicazione sussidiaria della procedura esecutiva, Presso la filiale di Macerata/Camerino dell'Istituto di Credito indicato precedentemente;

aab) a dare tempestivo avviso a questo Giudice del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui agli artt. 587 c.p.c. e 176 e 177 disp. att. c.p.c.;

aac) a fissare il termine, sull'istanza di cui agli artt. 589 e 590 c.p.c. entro il quale l'assegnatario deve versare il prezzo e le spese, dandone comunicazione immediata agli altri creditori;

aad) ad autorizzare l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o assegnatario, ai sensi dell'art. 508 c.p.c.;

aae) a limitare, ai sensi dell'art. 585, comma 2°, c.p.c. nell'ipotesi in cui l'aggiudicatario definitivo sia un creditore ipotecario o sia autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca a termini del citato art. 508 c.p.c., il versamento del prezzo di aggiudicazione nella misura occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.

DECRETO DI TRASFERIMENTO – PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Il delegato provvederà altresì:

ba) a predisporre, effettuato il versamento del prezzo ai sensi degli artt. 585 e 590, comma 2°, c.p.c., il decreto di trasferimento, trasmettendolo senza indugio a questo Giudice, unitamente al fascicolo; al decreto dovrà essere allegato il certificato di destinazione urbanistica presente nel fascicolo (art. 591-*bis*, co. 8°, c.p.c.), nel decreto dovrà essere fatta menzione anche della situazione urbanistica dell'immobile risultante dalla documentazione acquisita nel fascicolo processuale nonché delle circostanze di cui all'art. 585, comma 3°, cp.c. relative ad eventuale finanziamento ipotecario;

bb) a versare all'Ufficio, insieme al fascicolo e all'atto della restituzione, le somme versate per l'aggiudicazione;

bc) ad eseguire la formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso ai sensi dell'art. 12 del D.L. n. 59/1978 e a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento; ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., provvederà inoltre ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che a termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;

bd) a formare il progetto di distribuzione che dovrà trasmettere a questo Giudice assieme al fascicolo; a tal fine il delegato fisserà ai creditori un termine, non inferiore a 30 giorni, per far pervenire presso la Cancelleria del Tribunale le dichiarazioni di credito e le note delle spese processuali sostenute e nello stesso termine avanzerà istanza di liquidazione del proprio compenso; quindi procederà alla redazione del progetto non appena ricevute le note spese **attenendosi alle *Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione* di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025** e alle linee guida di cui alla ***Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale* del 2 febbraio 2026**, reperibili sul sito internet del Tribunale di Macerata;

be) **entro trenta giorni successivi, a depositare il progetto di distribuzione nel fascicolo della procedura onde consentirne l'esame da parte del giudice, il quale, esaminato il progetto di distribuzione e, apportate le eventuali variazioni, lo deposita nel fascicolo della procedura perché possa essere consultato dai creditori e dal debitore e ne dispone la comunicazione al professionista delegato**;

bf) **a fissare innanzi a sé entro trenta giorni l'audizione delle parti per la discussione sul progetto di distribuzione. Tra la comunicazione dell'invito e la data della comparizione innanzi al**

delegato debbono intercorrere almeno dieci giorni (La mancata comparizione per la discussione sul progetto di distribuzione innanzi al professionista delegato importa approvazione del progetto per gli effetti di cui all'art. 598 c.p.c.); se il progetto è approvato o si raggiunge l'accordo tra tutte le parti, se ne dà atto nel processo verbale e il professionista delegato a norma dell'articolo 591-*bis* c.p.c. ordina il pagamento agli aventi diritto delle singole quote entro sette giorni. Se vengono sollevate contestazioni innanzi al professionista delegato, questi ne dà conto nel processo verbale e rimette gli atti al giudice dell'esecuzione, il quale provvede ai sensi dell'art. 512 c.p.c.;

bg) **a depositare, entro dieci giorni dalla comunicazione dell'approvazione del progetto di distribuzione, un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito dell'ultimo rapporto riepilogativo periodico, corredato della documentazione comprovante l'esecuzione dei pagamenti**.

Il Delegato dovrà procedere senza indugio a tutte le operazioni delegategli, esclusa ogni facoltà di rinviare o sospendere gli incanti se non per ordine del Giudice dell'Esecuzione, ovvero di ritardarne la fissazione, e curerà il sollecito versamento di tutte le somme acquisite alla procedura sul conto, allegando all'atto della definitiva restituzione del fascicolo **copia dei relativi movimenti e specifica di tutte le somme percepite, delle spese effettuate e del ricavo netto**.

Il Delegato provvederà inoltre a depositare relazione scritta sullo stato della procedura ad intervalli di mesi sei a partire dalla ricezione dell'incarico, provvedendo ad indicare la data dell'incarico ed i tentativi di vendita, con il relativo esito, esperiti nelle more.

CUSTODE

Il custode

- potrà accompagnare eventuali interessati all'acquisto a visitare i beni, curando di fissare orari differenziati e adottando ogni più opportuna cautela per evitare un contatto tra i medesimi. Fornirà ogni utile informazione a eventuali acquirenti in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, inserendo nella pubblicità commerciale il proprio recapito telefonico; a tale proposito, si rileva che gli interessati a presentare l'offerta di acquisto hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta e che la richiesta è formulata mediante il portale delle vendite pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode;

- potrà affiggere un cartello "*VENDESI*" presso il portone di ingresso dell'immobile, inserire alcuni volantini nelle cassette postali del fabbricato in cui si trova il bene con l'indicazione che trattasi di vendita giudiziaria con il nome e il numero del telefono del custode e con tutti gli altri dati normalmente inseriti nell' annuncio omettendo il nome del debitore;

- riceverà il pagamento di eventuali locazioni/affitti sull'immobile, provvedendo al deposito su conto corrente intestato alla procedura;

- riferirà semestralmente al G.E. sull'andamento della custodia, salvo urgenze e fatti nuovi, che comunicherà senza indugio.

Il G.E.
(Andrea Enrico Polimeni)