TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITA' SINCRONA MISTA

La sottoscritta Rag. Comm. Katia Carestia, con studio a Monte San Giusto, Via dell'Artigianato n. 17, tel. 0733/837251 - mail: k.carestia@sincomas.it,

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 27/05/2026 con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **629/2026 R.G.E.** promosso da PURPLE S.R.L. e la nomina della sottoscritta per le relative operazioni di vendita, visti gli articoli 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la Legge 14/05/2005 n. 80 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **18/02/2027 ore 10:00**, presso il Suo studio sito a Monte San Giusto (MC), Via dell'Artigianato n. 17, procederà al **secondo esperimento di vendita con modalità sincrona mista** ed all'eventuale gara tra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con le modalità di seguito descritte, e comunque in conformità alle disposizioni impartite con l'ordinanza di delega, dei seguenti beni immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

A) **negozio** a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **93,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il negozio, posto al piano terra e con vetrina prospiciente una delle principali vie commerciali del centro storico di Macerata, costituisce una porzione dell'intero piano terra del fabbricato. L'immobile comprende, oltre ai locali commerciali al piano strada, unità abitative ai piani superiori.

Identificazione catastale:

foglio 67 particella 19 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/1, classe 3, consistenza 84 mq, rendita 1.227,72 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Garibaldi n. 37, piano: Terra e Seminterrato

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B) **cantina** a MACERATA Via Giuseppe Garibaldi 37, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di 16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Ambiente Cantina / magazzino posto al piano seminterrato con accesso tramite scala e corridoi condominiali e dal cortile posto sul retro del fabbricato comunicante e con accesso su vicolo Torri. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato, ha un'altezza interna di m.2,70.

Identificazione catastale:

foglio 67 particella 19 sub. 23 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/2, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Gaspare Torri n. 19, piano: S1.

STATO DI POSSESSO: Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di affitto, stipulato il 19/01/2026, con scadenza il 31/07/2027, registrato il 23/01/2026 a Macerata ai nn. 000549-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento), con l'importo dichiarato di €. 9.600,00.

IL CONTRATTO DI LOCAZIONE E' RIFERITO AL SOLO IMMOBILE "CORPO A"NEGOZIO IN VIA G.GARIBALDI N. 37, RESTA QUINDI ESCLUSO L'IMMOBILE "CORPO B" LOCALE MAGAZZINO IN VICOLO GASPARE TORRI N. 19 CHE E' DA CONSIDERARSI LIBERO.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI SINTETICAMENTE RICHIAMATI:

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

- ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 27/11/2012 a Macerata ai nn. RG. 15373 / RP. 2090, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.100.000,00.

Importo capitale: €. 84.437,87.
Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

- ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 03/12/2012 a Macerata ai nn. RG. 15594 - RP. 2148, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 25.000,00.
Importo capitale: €. 20.587,28.
Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

- ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 14/03/2013 a Macerata ai nn. RG. 3935 - RP. 408 derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €. 40.400,00.
Importo capitale: €. 30.298,23.
Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

- ipoteca giudiziale attiva, iscritta il 14/03/2014 a Macerata ai nn. RG. 2941 - RP. 303, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: €.30.000,00.
Importo capitale: €. 27.912,46.
Ipoteca Giudiziale iscritta a carico del negozio in Macerata indicato al F° 67 P.lla 19 Sub 2 (soppresso), oggi sub 22 e 23

- pignoramento, trascritta il 06/05/2024 a Macerata ai nn. RG. 6426 / RP 5006, derivante da Atto esecutivo.

La formalità è riferita solamente a Immobili in Macerata distinti al Foglio 67 particella 19 sub 22 e 23 (ex sub 2**).**

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia € 696,45.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile € 253,27.

La cifra indicata per spese Ordinarie annue di gestione risulta dal riparto preventivo per il periodo dal 01/07/2025 al 30/06/2026 e si riferiscono alla sola quota dell'esecutato pari al 50% dell'intera proprietà degli immobili.

Il valore di vendita giudiziaria di cui alla Perizia del 03/02/2026 CTU Giuseppe Tamburini si riferisce alla quota di 2/4 di piena proprietà.

PRATICHE EDILIZIE:

Il fabbricato risulta edificato prima del 1967, (si ritiene inizi 1900) non sono stati rinvenuti documenti circa la concessione dell'Abitabilità che vista l'epoca di preesistenza dell'immobile è da ritenersi rilasciata.

Concessione a Costruire per Ristrutturazione, Pratica Edilizia "Posizione" N. 5301, per lavori di Rifacimento Copertura e Facciate, presentata il 18/01/1991, rilasciata il 15/04/1991 con il n. 3335 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Lavori di natura condominiale che non hanno interessato le unità immobiliari interne.

SITUAZIONE URBANISTICA. Piano di Recupero del Centro Storico vigente, in forza di delibera n. 34 del 31/05/2005 e successive Varianti, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO DEL CENTRO STORICO - variato**

CONFORMITÀ EDILIZIA: Nessuna difformità

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità nessuna.

CONFORMITÀ URBANISTICA: Nessuna difformità

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità

PREZZO BASE D'ASTA: € 120.000,00 (euro centoventimila/00).
Offerta Minima Di Acquisto: € 90.000,00 (euro novantamila/00) pari al prezzo base ridotto di un quarto.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- Gli immobili sopra descritti vengono posti in vendita al prezzo base:
  - **di € 120.000,00 (euro centoventimila/00)** oltre iva e/o imposta di registro per il lotto 1**;**
- E' legittimato a presentare offerte di acquisto e a partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato, fatta eccezione per il debitore, per l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento e per i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 del codice civile. 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 notarile 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.).
- 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., dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la cancelleria.
- Se l'offerente è 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.
- 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

Entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 17/02/2027 le offerte - che saranno irrevocabili - **dovranno essere depositate** in forma tradizionale mediante deposito **in busta chiusa presso lo studio del delegato in Monte San Giusto (MC) Via dell'Artigianato n.17**.

L'offerta di acquisto, **in bollo (euro 16,00)**, dovrà essere presentata in busta separata per ciascun lotto. Ogni busta contenente l'offerta dovrà essere chiusa e sigillata. 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.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla 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.
- 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.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta viene presentata, il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile), la cauzione pari al 20% del prezzo offerto, nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa al 10% del prezzo offerto (salvo integrazioni successive dell'importo).
- L'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.

All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa:

- un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a "R.G. 629/2026 TRIBUNALE MC" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione;
- un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane Spa) intestato a "R.G. 629/2026 TRIBUNALE MC" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese.

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TELEMATICA

Gli interessati, in alternativa, per partecipare alla vendita potranno presentare offerte di acquisto, irrevocabili e una per ciascuno lotto, con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita e precisamente entro il 17/02/2027.**

L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale **www.astetelematiche.it** (gestore ASTE GIUDIZIARIE INLINEA SPA). Dal modulo web è scaricabile il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta d'acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it** e si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovverosia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In alternativa, è possibile trasmettere l'offerta ed i documenti allegati a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesta nel messaggio (o in un suo allegato) di aver provveduto al rilascio delle credenziali di accesso previa identificazione del richiedente ovvero di colui che dovrebbe sottoscrivere l'offerta (questa modalità di trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015).

Non saranno accettate offerte pervenute dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta, pertanto è consigliabile iniziare il processo di inserimento della documentazione con largo anticipo.

L'offerta dovrà contenere:

- **se persona fisica:** il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, regime patrimoniale (in caso di comunione dei beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge), cui va allegata fotocopia di un documento valido e del codice fiscale e, in caso di ditta o impresa, indicare inoltre il numero della partita iva ed allegare visura camerale aggiornata in corso di validità;
- **se persona giuridica:** dati identificativi, inclusa la partita iva o il codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegato visura camerale aggiornata in corso di validità dalla 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.
- 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'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto (**di importo non inferiore di oltre un quarto del prezzo base, pena inammissibilità**), il termine di pagamento del saldo prezzo medesimo (che non potrà essere superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile).

L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene e dovrà essere indicato in modo preciso e dettagliato, in caso di pluralità di soggetti, quote e diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza di indicazioni il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

L'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni

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

Il versamento della cauzione (20% del prezzo offerto) e dell'importo a titolo di spese (10% del prezzo offerto, salvo integrazioni) dovrà essere eseguito mediante un UNICO BONIFICO BANCARIO per 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 versamento dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di:

- **"R.G. 629/2026 TRIBUNALE MC" - IBAN: IT10 V034 4069 0100 0000 0272 700 - Causale: "Versamento cauzione e spese".**

Il bonifico dovrà essere effettuato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte e comunque l'accredito dovrà pervenire al delegato entro lo stesso termine utile. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato, entro il termine per la presentazione delle offerte, è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata in sede di invio di offerta telematica.
Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ai seguenti recapiti:

- telefono: 0586/20141
- email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.
La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nella relazione peritale.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici https://pst.giustizia.it, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

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.

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELLA GARA SINCRONA MISTA

Il professionista delegato, 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 professionista delegato 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 delegato.
Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita.
Gli offerenti che hanno presentato offerta in forma telematica partecipano collegandosi al portale www.astetelematiche.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta

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 all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che potrà convocare le parti innanzi a sé.
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 Delegato 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.
In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta.
Le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori a € 1.000,00 (euro mille/00) in riferimento al Lotto 1.

Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due (2) minuti**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a cura del professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno visibili tramite portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di **due (2) minuti** dall'ultima offerta 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 considerate offerte pervenute al termine della gara. Gli offerenti sono tenuti a presentarsi all'esperimento 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 accompagni 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.

In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti all'offerente mediante restituzione immediata degli assegni presentati; in caso di offerta telematica, la somma versata a titolo di cauzione e spese verrà restituita tramite bonifico il cui costo resterà a carico dell'offerente, unitamente ad eventuali imposte di bollo.
Entro massimo 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, o comunque entro il termine indicato nell'offerta, l'intero prezzo al netto della cauzione già versata dovrà essere depositato presso lo studio del delegato Rag. Comm. Katia Carestia mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "**R.G. 629/2026 TRIBUNALE MC",** o mediante bonifico intestato a **"R.G. 629/2026 TRIBUNALE DI MACERATA"** – Causale: "**Saldo prezzo R.G. 629/2026 TRIB.MACERATA" – IBAN: IT10 V034 4069 0100 0000 0272 700.**
Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese di trasferimento che saranno comunicate dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.
In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
Il professionista delegato 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 professionista delegato provvede a fissare successiva vendita, salve le disposizioni impartite dal G.E. nell'ordinanza di vendita delegata.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per la vendita senza incanto, come sopra illustrata vengono indicate le seguenti condizioni di vendita:
- gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano come da perizia immobiliare in atti;
- le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario;
- ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura;
- la proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;
- in caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;
- tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 571, 576 e ss. c.p.c. saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato o in modalità telematica;

- 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;
- **sono poste a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute 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;**
- agli aggiudicatari di immobili che lo richiedessero, potranno essere concessi mutui ipotecari fino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso qualunque Istituto Bancario riconosciuto dall'ABI;
- agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e D.Lgs n. 192/2005 e s.m.i, l'aggiudicatario, reso edotto dei contenuti del presente avviso di vendita e delle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa sin d'ora esplicitamente la procedura esecutiva di produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;
- gli immobili non risultano gravati di trascrizioni non suscettibili di cancellazione con decreto di trasferimento;
- **ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il delegato Rag. Comm. Katia Carestia, con studio a Monte San Giusto (MC) Via dell'Artigianato n. 17, 0733837251, k.carestia@sincomas.it**.

ANTIRICICLAGGIO

- 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;
- **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;
- 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).

PUBBLICITA'

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 dell'ordinanza di vendita 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.astetelematiche.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, www.publicomonline.it.

Gli immobili di cui al Lotto 1 potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario: Rag. Comm. Katia Carestia, con studio a Monte San Giusto (MC) Via dell'Artigianato n. 17, 0733837251, k.carestia@sincomas.it.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.
Monte San Giusto, 23/11/2026.

Il delegato alla vendita
Rag. Katia Carestia

