Avv. Francesco IACOPINI
Via M. Batà n.21 – 62100 Macerata (MC)
Tel. 0733.264894 – Tel/Fax 0733.522223
PEC: avvfrancescoiacopini@cnfpec.it

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

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

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata in data 1.10.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata nella procedura di divisione endoesecutiva **n. 1367/2026** promossa da SIRIO NPL SRL con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto Avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **2 FEBBRAIO 2027 ore 10.00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giust. 26.02.15 n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO N.2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **terreni** al PT a **Treia (MC)** Via Galilei della consistenza catastale di mq.5,00 e mq.44.

Identificazione catastale (catasto terreni):

- ***Foglio 99 particella 331***, qual. Semin.,class. 1, superfice mq. 05, redd.dom. € 0,03, redd. Agrario €0,03;
- **Foglio *99 particella 341***, qual. Semin.,class. 1, superfice mq. 44, redd.dom. € 0,23, redd. Agrario €0,31.

Trattasi di due aree attigue, poste in adiacenza al fabbricato residenziale distinto con la P.lla 320 estraneo alla presente procedura.
La P.lla 341 è priva di delimitazioni , è tenuta a prato spontaneo.
La P.lla 331 è priva di delimitazioni, ha piano di calpestio a prato spontaneo.

Destinazione urbanistica dei terreni/ conformità degli edifici alle norme urbanistiche
Per le due aree non è presente alcuna richiesta di autorizzazione; per le stesse, che sviluppano una superficie totale di mq. 49,00 non corre l'obbligo di produzione e richiesta di CDU.
Nel vigente PRG del Comune di Treia gli immobili facenti parte del LOTTO N° 2, sono poste all'interno della Zona Residenziale di Espansione "C" Art.lo 21 NTA

Verifica irregolarità e costi di sanatoria

Conformità catastale : conforme

Conformità urbanistica : conforme

Conformità edilizia : conforme

Stato di possesso al momento del sopralluogo: i beni sono liberi.

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

1. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 1172 – R.G. 9546 del 28.08.2020 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27.07.2020 Numero di repertorio 1199 Tribunale di Macerata Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22 a favore di Unione di Banche Italiane Società per azioni;
2. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 9992 – R.G. 13528 del 22.08.2022 Verbale pignoramento immobili a favore di SIRIO NPL srl.;

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 1.500,00** (***millecinquecento/00***).

LOTTO N.3

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **Negozio** al PT a **Macerata (MC)** Via Maffeo Pantaleoni n.13, della consistenza catastale di mq.81.

Identificazione catastale (catasto fabbricati):

- ***Foglio 56 particella 1531 sub 7,*** cat. C/1, classe 3, cons. mq.81, superficie mq. 94, rend. cat. € 1.183,87, piano T.

Trattasi di locale uso negozio posto al piano terra di un fabbricato residenziale misto commerciale sito a Macerata Via Maffeo Pantaleoni n.13.
L'unità, raggiungibile da porticato comune, si compone di ampio spazio espositivo, bagno con antebagno, vano deposito. E' dotata di due vetrine e vetrina con ingresso oltre a n. 3 finestre.
Il fabbricato ha struttura portante in c.a con solai in laterocemento, facciate in muratura a faccia a vista, copertura in laterocemento a più falde, manto in laterizio.
Internamente l'unità presenta infissi in metallo verniciato, vetri termici.
Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, i rivestimenti con piastrelle di ceramica, sanitari in vetrochina. Impianto elettrico, idrico e termico sottotraccia e funzionanti. Buono lo stato d'uso e manutenzione

Destinazione urbanistica dei terreni/ conformità degli edifici alle norme urbanistiche
Fa parte del LOTTO N°3 un locale uso negozio distinto al Foglio 56 P.lla 1531 sub 7, Comune di Macerata.
Dalla consultazione della documentazione tecnica messa a disposizione dal Comune di Macerata, a seguito di richiesta di accesso agli atti, è emerso che la costruzione del fabbricato in cui insiste l'unità in esame è stata autorizzata con P. di C. N° 13197/2004 del 04-06-2004
Variante N° 54 del 30-03-2005
DIA prot. n. 43554 del 29-09-2005 DIA prot. n.12721 del 22-03-2006
Certificato di Agibilità n. 250 del 04-11-2006.

Nel vigente PRG del Comune di Macerata il bene facente parte del LOTTO N° 3, è posto all'interno della Zona Residenziale di Completamento, sottozona 3, posta all'interno della Zonizzazione Z11 Piano di Recupero esistente, regolata dall'Art.lo 4 delle NTA. Vista la totale assenza di aree libere scoperte, per l'unità non corre l'obbligo di richiesta e produzione di CDU

Verifica irregolarità e costi di sanatoria
Dal confronto tra lo stato autorizzato (doc fornita dal Comune di Macerata) e quanto rinvenuto sul posto, si evidenziano alcune difformità come di seguito:

Conformità catastale : **Non conforme** per diversa distribuzione interna ma **sanabile** mediante redazione di nuova planimetria catastale previo ottenimento sanatoria edilizia COSTI €. 600,00

Conformità urbanistica : conforme

Conformità edilizia : **non conforme ma sanabile** attraverso redazione di Sanatoria edilizia da concordare con SUE di Macerata. **COSTI SANATORIA €. 1.500,00** oltre oneri amministrativi e sanzioni.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: l'unità risulta occupata dall'affittuario con contratto di locazione della durata di anni 6 dal 15-11-2021 al 14-11- 2027 per un canone annuo pari ad €. 8.400,00.

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

3. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 1172 – R.G. 9546 del 28.08.2020 derivante da DECRETO INGIUNTIVO del 27.07.2020 Numero di repertorio 1199 Tribunale di Macerata Capitale € 630.000,00 - Totale € 98.039,22 a favore di Unione di Banche Italiane Società per azioni;
4. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 9992 – R.G. 13528 del 22.08.2022 Verbale pignoramento immobili a favore di SIRIO NPL srl.;

Ulteriori vincoli: si precisa che il bene facente parte del LOTTO N.3 è parte di un fabbricato condominiale. L'unità in esame reca i seguenti millesimi: TAB. A generale: 71,12/1000 – TAB. B. Scale; 44,42/1000 – TAB B1. Ascensore : 29,61/1000. Dalla perizia risulta che le spese condominiali dell'esercizio 2024 erano pari ad €. 376,19 (compresa piccola quota dell'anno 2023).

Certificazione energetica: Attestato della Prestazione Energetica "A.P.E." ancora in corso di validità. Certificato APE: n. CODICE IDENTIFICATIVO 20211112-043023-11225 del 12-11-2021 VALIDO FINO: 12-11-2031. **Classe energetica "C"** (401,50 kWh/m2 anno).

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 141.000,00** (***centoquarantunomila/00***).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dal **Geom. Lucia SMORLESI** (0733.35621) del 15.07.2024 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

******

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- E' legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque 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 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 cpc. 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 la procura notarile (art. 583 cpc).
- 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;
- inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza;
- non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

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. Se l'offerta è presentata a mezzo di procuratore legale, essa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma cpc. Il procuratore 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 cpc).

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

- **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale in caso sia coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui vanno allegate le copie fotostatiche 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 la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **se persona giuridica** – i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui vanno allegate una recente visura camerale 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 valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
- In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, 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 e urbanistico dell'immobile anche sotto il profilo urbanistico e catastale.

- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere l'indicazione:**

- del **prezzo** offerto che a pena di inammissibilità dell'offerta non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼;
- del numero della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e del **lotto** per il quale intende partecipare;
- del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** potrà essere **superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di 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 sussistono 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 esso verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:

a) in forma cartacea o **b) telematica**

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato 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.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito internet **www.tribunale.macerata.giustizia.it**) dovranno contenere quanto sopra indicato.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a ***"Avv. Francesco Iacopini R.G. Es. 1367/2026"*** , 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 indicazioni per la compilazione ed invio dell'offerta.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta 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 rimangono 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.
- L'offerta, in bollo, deve contenere quanto sopra indicato.
- 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.
- 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. Si precisa che il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo.
- **Copia della contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato alla procedura i cui dati sono di seguito

riportati: ***"Avv. Francesco Iacopini R.G. Es. 1367/2026"*** **CARIFERMO – Cassa di Risparmio di Fermo spa - CODICE IBAN: IT 26 D 06150 13400 CC0320130979.**

- **ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it** oppure contattare il call-center al **numero 0586/20141** (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00) – FAX 0586/201431.
-

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **2 FEBBRAIO 2027 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Batà n. 21.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali le stessi si svolgono, le generalità di tutti gli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l''identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazione, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita** collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.immobiliare.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia 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 che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 cpc.
- In caso di presentazione di un'offerta unica pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore a un quarto, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 cpc.
- Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, il delegato tiene conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta stessa. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato (con modalità telematica ed in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore) o depositato (con modalità cartacea) l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta ed una successiva offerta potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (**offerte minime in aumento di <u>€ 250,00 (duecentocinquanta/00) per il lotto</u> 2**, e di **<u>euro 1.000,00 (mille/00) per il lotto 3</u>**). Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- 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 resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al delegato.

- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria,** l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sullo stesso conto sopra individuato (**IBAN IT 26 D 06150 13400 CC0320130979**).
- Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato si riserva di comunicare all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento e la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo, e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E.
- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata sarà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza tra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.
- La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari da parte del Delegato sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni ; per gli offerenti con 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.
- Si precisa che il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

- **1.** ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, **l'aggiudicatario**, con **dichiarazione scritta** resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, **fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007** necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio;
- **2. se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4° c.p.c., il professionista delegato ne dà tempestivo avviso al giudice per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c. (decadenza dall'aggiudicazione e perdita della cauzione), contestualmente fissando la nuova vendita e chiedendo al giudice di disporre la restituzione all'aggiudicatario della parte del prezzo versato eccedente l'importo della cauzione incamerata dalla procedura al conto corrente di provenienza;**
- **3.** se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

- Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita è **a carico dell'aggiudicatario**, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.
- l'acquirente di immobile facente parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese, dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, se non intende avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale accessori e spese dandone anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto Delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al Delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la Ctu, saranno pubblicati su portale del Ministero della Giustizia *https://venditepubbliche.giustizia.it*, sui siti *https://tribunale-macerata.giustizia.it*, *www.astalegale.net* nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da *astalegale.net*. Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.
Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il **Custode Giudiziario Istituto vendite giudiziarie Marche**, con sede in Monsano 60030 (AN), Via Cassolo n.35 (tel.0731/60914 – 605180 - 605542- ***info@ivgmarche.it*** - PEC***: vemi.istitutivenditegiudiziarie@pec.it***).
Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Macerata, lì 27.11.2026

Avv. Francesco IACOPINI

FRANCESCO
IACOPINI
AVVOCATO
27.11.2026 16:32:54
GMT+01:00