

TRIBUNALE DI MACERATA
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA
(piattaforma www.astetelematiche.it)

Il sottoscritto **Dr. Alessandro Benigni** con studio in Macerata, Via Marche n° 18 (tel. 0733.239404; alessandro.benigni@maceratacommercialisti.it; pec: alessandro.benigni@odcec.mc.legalmail.it)

VISTA

l'ordinanza del 19.03.2026 con cui il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata Dr.ssa Filomena Di Gennaro nell'espropriazione immobiliare n. **167/2024 R.G.E.I.** promossa dal Fallimento My Lady srl ha disposto la vendita dei beni pignorati sottodescritti delegando il sottoscritto alle operazioni di vendita, gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c., la L. 80/05 e ss. mm. ii., il D.lgs. 149/22,

COMUNICA

che il **26 gennaio 2027 alle ore 10:00** presso il suo studio in Macerata, Via Marche 18, 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 Decr. Min. Giust. 32/15. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU geom. Roberto Montironi del 04.02.2026 che si richiama espressamente ed è consultabile sui siti internet indicati in calce al presente avviso

LOTTO N. 1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 442.000,00

Diritti di **piena proprietà** in **CORRIDONIA (MC)**, Viale del Lavoro 9 su **CAPANNONE INDUSTRIALE**, superficie commerciale 807,50 mq, disposto su 2 piani (piano terra: laboratorio ed uffici amministrativi; interrato: deposito), parte di edificio di maggiori dimensioni costruito nel 2009. **Libero**. Classe energ. **E**.

Identificazione al catasto fabbricati: **FOGLIO 26, PARTICELLA 137**

- **SUB. 29, cat. D/1**, rendita € 3.295,00, via Mattei 8, p.T. (dati derivanti da variazione del 20.01.01 prat. 102879). Coerenze: nord-ovest corte comune sub 28, est corte sub 27, sud sub 35 e sub 39.
- **SUB. 47, cat. C/2**, classe 5, consistenza 229 mq, superficie 243 mq, rendita € 425,77, via Mattei 8, piani T, S1 (dati derivanti da variazione del 19.01.2026 prat. MC0005542). Coerenze: est sub. 46.
Indirizzo catastale non coerente: effettivo Viale del Lavoro n. 9. A seguito di aggiornamento catastale per divisione del deposito a p. interrato, il sub. 30 pignorato è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Conc. ed. n. 476 prat. 1369, per ampliamento opificio, presentata 24.03.90 prot. 4240 rilasciata 19.09.1990
- Conc. ed. n. 4 Prat. 1369 per lavori di Rinnovo concessione n. 476 per il completamento dei lavori e modifiche interne., presentata il 06.05.1994 prot. n. 7239, rilasciata il 19.07.1994;
- Conc. ed. n. 555 Prat. 1369, per lavori di completamento opere di cui alla conc. ed. n. 4 e variante in sanatoria art.13 L. 47/85, presentata il 14.11.1997 prot. n. 20690, rilasciata il 15.04.1998;
- Conc. ed. n. 816 prat. 1369 (variante conc. n. 555) presentata il 10.12.99 prot. n. 30287, rilasciata il 16.06.00;
- Richiesta agibilità n. prat. 1369 per lavori di realizzazione opificio industriale, presentata il 08.08.2009 prot. n. 20446, rilasciata il 15.01.2026 (attestata con silenzio assenso ex art. 25 del DPR 380/2001)

Piano regolatore generale vigente, in forza di delibera **PRG** adeguato al PTC presa d'atto D.G.P. 453/08. Zona Produttiva "DB" di completamento. NTA ed indici: tali zone sono destinate alla realizzazione ed ampliamento degli edifici esistenti a carattere industriale, artigianale e secondario in genere, con i seguenti indici: IF mc/mq. 3,50; DC ml. 6,00; DS ml. 8,50; Hmax ml. 10,50. Consentita realizzazione n. 2 alloggi di civile abitazione per ciascuna attività produttiva insediabile (superficie complessiva mq. 250,00). Tali alloggi dovranno essere vincolati mediante atto notarile alle unità produttive di riferimento al fine di evitare la singola alienazione. Consentito insediamento attività terziarie (max 25% della volumetria esistente nel rispetto standard parcheggio previsti da normativa vigente).

Difformità Edilizie: si rileva il frazionamento del locale deposito al piano interrato (DPR 380/01 T.U. edilizia). Regularizzabili mediante pratica urbanistica SCIA a sanatoria per il frazionamento del locale deposito al piano interrato: **costi € 1.000,00** Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria** iscritta il **19.10.09**, RG 16036 / **RP 3602**, derivante da mutuo notaio Cerreto 16.10.09 rep. 24758/7845 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 940.000,00, gravante su sub 29;
- **ipoteca volontaria** iscritta il **13.05.15**, RG 5088 / **RP 725**, derivante da mutuo notaio Gentilucci 08.05.15 rep. 43480/15365 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 180.000,00 gravante su sub 30.
- **ipoteca volontaria** iscritta il **21.05.15**, RG 5378 / **RP 766**, derivante da mutuo notaio Gentilucci 08.05.15 rep. 43481/15366 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 150.000,00 gravante su sub 30.
- **pignoramento** trascritto il **12.09.24**, RG 13001 / **RP 10182**, derivante da verbale UNEP Trib. Macerata 08.08.24 rep. n. 2536, a favore di Fallimento My Lady s.r.l. gravante su sub 29 e 30.

LOTTO N. 2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 41.000,00

Diritti di **piena proprietà** in **CORRIDONIA (MC)**, viale del Lavoro 9 su **DEPOSITO ARTIGIANALE**, superficie commerciale 156,00 mq, posto al piano interrato, altezza interna m 2,85, parte di edificio di maggiori dimensioni costruito nel 2009. Immobile **libero**.

Identificazione al catasto fabbricati: **FOGLIO 26 PARTICELLA 137 sub 46**, cat. C/2, classe 1, consistenza 146 mq, superficie 155 mq, rendita € 135,72, Via Mattei 8, p. S1 (dati derivanti da variazione del 19.01.2026 prat. MC0005542). Coerenze: ovest sub 47, est autorimessa, porzioni comuni sub 26. Indirizzo catastale non coerente: effettivo Viale Del Lavoro n. 9. A seguito di aggiornamento catastale per divisione del deposito al p. interrato, il sub 30 pignorato è stato soppresso e costituiti i sub. 46 e 47.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

- Conc. ed. n. 476 prat. 1369 per ampliamento opificio presentata 24.3.90 prot. n. 4240 rilasciata 19.9.90;
- Conc. Ed. n. 4 Prat. 1369 per lavori di Rinnovo concessione n. 476 per il completamento dei lavori e modifiche interne., presentata il 06.05.1994 prot. n. 7239, rilasciata il 19.07.1994;
- Conc. Ed. n. 555 Prat. 1369, per lavori di Completamento opere di cui alla conc. ed. n. 4 e variante in sanatoria art.13 L. 47/85, presentata il 14.11.1997 prot. n. 20690, rilasciata il 15.04.1998;
- Conc. Ed. n. 816 Prat. 1369, per lavori di variante alla conc. n. 555 del 15.04.1998, presentata il 10.12.1999 prot. n. 30287, rilasciata il 16.06.2000;
- Richiesta agibilità n. prat. 1369 per lavori di realizzazione opificio industriale, presentata il 08.08.2009 prot. n. 20446, rilasciata il 15.01.2026 (attestata con silenzio assenso ex art. 25 del DPR 380/2001)

Piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG adeguato al PTC presa d'atto D.G.P. 453/08. Zona Produttiva "DB" di completamento. NTA ed indici: tali zone sono destinate alla realizzazione ed ampliamento degli edifici esistenti a carattere industriale, artigianale e secondario in genere, con i seguenti indici: IF mc/mq. 3,50; DC ml. 6,00; DS ml. 8,50; Hmax ml. 10,50.

È consentita la realizzazione di due alloggi di civile abitazione per ciascuna attività produttiva insediabile e per una superficie complessiva di mq. 250,00. Tali alloggi dovranno essere vincolati mediante atto notarile alle unità produttive di riferimento al fine di evitare la singola alienazione.

È consentito l'insediamento di attività terziarie per un massimo del 25% della volumetria esistente nel rispetto degli standard di parcheggio previsti dalla normativa vigente.

Difformità Edilizie: si rileva il frazionamento del locale deposito al piano interrato (DPR 380/01 T.U. edilizia). Regularizzabili mediante pratica urbanistica SCIA a sanatoria per il frazionamento del locale deposito al piano interrato: **costi € 1.000,00**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Difformità Impiantistiche: non è presente il certificato di conformità impiantistica per tale porzione (normativa di riferimento: DM 37/08 del 22/01/2008). Regularizzabili mediante verifica da parte di un professionista ai fini dell'emissione della dichiarazione di conformità: **costi € 1.500,00**

VINCOLI E ONERI DI CUI SARÀ ORDINATA LA CANCELLAZIONE COL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **ipoteca volontaria** iscritta il **19.10.09**, RG 16036 / **RP 3602**, derivante da mutuo notaio Cerreto 16.10.09 rep. 24758/7845 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 940.000,00, gravante su sub 29;
- **ipoteca volontaria** iscritta il **13.05.15**, RG 5088 / **RP 725**, derivante da mutuo notaio Gentilucci 08.05.15 rep. 43480/15365 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 180.000,00 gravante su sub 30.
- **ipoteca volontaria** iscritta il **21.05.15**, RG 5378 / **RP 766**, derivante da mutuo notaio Gentilucci 08.05.15 rep. 43481/15366 a favore di Banca Popolare di Ancona spa, importo € 150.000,00 gravante su sub 30.
- **pignoramento** trascritto il **12.09.24**, RG 13001 / **RP 10182**, derivante da verbale UNEP Trib. Macerata 08.08.24 rep. n. 2536, a favore di Fallimento My Lady srl gravante su sub 29 e 30.

§§§§§§

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotto unico al suindicato **prezzo base d'asta**.
- È legittimato a presentare offerta di acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato tranne il debitore, l'Ufficiale Giudiziario che ha partecipato al pignoramento e i soggetti per cui vige il divieto speciale ex art. 1471 c.c.
- Le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente o a mezzo di procuratore legale nel cui caso alla domanda deve essere allegata la procura notarile originale. Se l'offerta è presentata a mezzo procuratore legale, può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 u.c. c.p.c. 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 ex art. 583 c.p.c.
- Le offerte sono **IRREVOCABILI**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono **INEFFICACI** se:
 - presentate oltre il termine sopra indicato,
 - inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso di vendita
 - non accompagnate dal pagamento di cauzione e fondo spese con le modalità stabilite in avviso di vendita.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente
- Le offerte, **in bollo**, reperibili anche sul sito www.tribunalemacerata.com, dovranno contenere:
 - **se persona fisica:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, telefono dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in comunione legale a cui va allegata copia di un valido documento di identità e del codice fiscale (anche del coniuge in comunione legale) ed eventuale procura conferita ad avvocato;
 - In caso di dichiarazione presentata da più soggetti, dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
 - Se l'offerta viene presentata **in nome e per conto di un minore** dovrà essere allegata nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - **se persona giuridica:** dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione, con copia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
 - se cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventuale permesso o carta di soggiorno;
 - la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza, ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria;

- la dichiarazione di aver letto la relazione di stima e le sue eventuali integrazioni, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato di fatto, giuridico, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
 - **numero della procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene,
 - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di $\frac{1}{4}$, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
 - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
- Gli interessati possono presentare offerta irrevocabile di acquisto in base alla modalità scelta:
 - a) in forma cartacea b) in forma 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**. 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.
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a: *"Benigni Alessandro Esec. Immobiliare R.G.E. 167/2024 Tribunale di Macerata"* di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, 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 sua compilazione e per l'invio
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la loro presentazione. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate in modo segreto.
- Per evitare il ritardato accredito del bonifico o la non completa trasmissione della documentazione è consigliato effettuare tutte le operazioni prescritte per la partecipazione alla vendita con largo anticipo rispetto al termine ultimo fissato. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.

- Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta sono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario**, con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico per cui 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*".
- **Copia della contabile** del versamento deve essere **allegata alla busta** telematica contenente l'offerta.
- Il bonifico andrà effettuato sul c/c della procedura c/o BPER Banca, intestato a "*Esec. immobiliare R.G.E. 167/2024 Tribunale di Macerata*"; IBAN: **IT43C0538713401000004591961**.
- **ASSISTENZA:** per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo **assistenza@astetelematiche.it** oppure contattare il call-center al n. **0586.20141** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **26 gennaio 2027, a partire dalle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via Marche n. 18.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui le stesse si svolgono, le generalità degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario.
- Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo pec per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali d'accesso al portale www.astetelematiche.it** 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 comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Marche 18.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online), collegandosi al portale e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso

- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio 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 comparando innanzi al delegato alla vendita.
- Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, ove il delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti e agli interessati registrati per assistere alle operazioni, 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 non 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 e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di due (2) minuti (**offerte minime in aumento di € 5.000,00 per il lotto n. 1 e di € 1.000,00 per il lotto n. 2**). Il bene sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.
- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite 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 ha fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario. Non saranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il delegato comunicherà mediante 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 il termine massimo di 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo assegno circolare o bonifico sul c/c sopra descritto; l'aggiudicatario dovrà effettuare contestualmente al saldo del prezzo il versamento delle spese di trasferimento che il delegato gli comunicherà entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con avvertimento che

quanto versato dopo l'aggiudicazione sarà imputato prima alle spese e poi al residuo prezzo;

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione 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 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 indicate nella domanda di partecipazione all'asta telematica. Il deposito cauzionale è improduttivo di interessi.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE 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, c. 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 c/c di provenienza;

se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, c. 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, alleggerà 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 alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. In caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- l'acquirente di immobile 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 Marche 18.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

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 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata

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

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale <https://venditepubbliche.giustizia.it> del Ministero della Giustizia, sui siti www.tribunale-macerata.giustizia.it, www.astalegale.net, nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da astalegale.net (unitamente ad ordinanza di delega del G.E. e perizia).

Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni. Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

VISITA DELL'IMMOBILE – CUSTODE GIUDIZIARIO

Gli immobili possono essere visionati esclusivamente previo accordo col sottoscritto professionista.

Macerata, lì 7 ottobre 2026

Dott. Alessandro Benigni

