Firmato digitalmente da
PAOLA TORRESI
C = IT

TRIBUNALE DI MACERATA
Esecuzioni Immobiliari
*** * ***

3° AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE
CON MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA
DELEGATA ALL'AVV. PAOLA TORRESI
*** * ***

Il sottoscritto Avv. Paola Torresi, con studio in Macerata, Loc. Piediripa (MC), Via Annibali n. 15 (Tel. 0733/283558)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 12.11.2025 con la quale è stata disposta la vendita dei beni pignorati nel procedimento esecutivo n. **132/2024 R.G.E.I.** TRIBUNALE DI MACERATA e sono state delegate al sottoscritto Avvocato le relative operazioni, visti gli articoli nn. 490, 569, 576, 585, 586 e 591 bis c.p.c. e la legge n. 80/2005 e successive modifiche,

COMUNICA

che il giorno **16 OTTOBRE 2026 alle ore 15,00,** presso il proprio studio in Macerata, Loc. Piediripa (MC), Via Annibali n. 15, piano 1°, procederà alla **vendita telematica sincrona a partecipazione 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, del bene immobile oltre descritto per il prezzo base stabilito in:
- *€ 34.245,00* per il **lotto unico**, per il quale potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 25.683,75 (pari al prezzo base ridotto di ¼).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Diritti di piena proprietà su:

appartamento e laboratorio artigianale sito in Recanati (Mc), C. da Chiarino, della superficie commerciale di 91,50 mq.

L'immobile consiste in un appartamento posto al piano T di un edificio plurifamiliare residenziale/artigianale sito in C.da Valdice in Loc. Chiarino di Recanati.

L'edificio, realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in muratura portante e solai in latero cemento, conta 2 piani fuori terra ed un piano sottotetto.

Pertinenza del fabbricato è una corte comune a tutte le unità immobiliari, che presenta una parte a verde ed una porzione a breccino.

Si accede all'immobile sia da un cancello, per il passaggio pedonale, che da un passaggio carrabile.

Oggetto della vendita sono un subalterno a destinazione residenziale (sub 10) ed un subalterno a destinazione artigianale (sub 11).

Identificazione catastale: Comune di Recanati al F. 47, Part. lla 117:

- sub 10, categoria A/3, Cl 2, Vani 3,5 Rendita € 234,99;

- sub 11, Cat C/3, Cl 2, cons. 43 mq, Rendita € 73,75.

Ai subalterni sopra descritti competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 4, corte e vano scala, che costituiscono pertinenze indivisibili delle unità immobiliari.

Il BCNC (bene comune non censibile) è funzionalmente connesso alle unità immobiliari principali, poiché ne integra l'utilizzo e ne garantisce la piena fruibilità e funzionalità complessiva.

L'immobile risulta occupato dagli esecutati.

SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

A. CONFORMITÀ EDILIZIA:
Risultano le seguenti pratiche edilizie:
Pratica n 345/ 1977
Concessione Edilizia n. 20 del 15/04/1978
Richiedente: Cingolani Attilio
Oggetto: Realizzazione laboratorio artigianale con annessa abitazione -lotto n.3(lottizzazione area industriale Chiarino)
Variante del 30.05.1980 prot 6438
Abitabilità n. 23/80
Domanda del 27.11.1980 prot 013834 , rilasciata in data 23.12.1980 (laboratori)
Domanda del 27.03.1981 prot 3927 , in data 05.04.1983 viene rilasciato parere negativo per gli appartamenti,
"non risulta realizzato l'impianto di depurazione della lottizzazione, pur essendo la costruzione conforme alle norme sanitarie vigenti"
Pratica n 29/ 1983
Concessione Edilizia n. 36 del 21.06.1983 e variante del 07.12.1988
Domanda del 31.03.1983
Richiedente: Cingolani Attilio
Oggetto: esecuzione di lavori di ampliamento -creazione di servizi uffici ed esposizione (riguarda altra porzione del piano terra del fabbricato)
Domanda del 13.06.1988
Richiedente: Cingolani Attilio
richiesta autorizzazione per modifica aperture esterne
Pratica n 63/ 1995
Condono n. 198 del 17-03-2003
Richiedente: Cingolani Attilio
Oggetto: cambio di destinazione d'uso di porzione di laboratorio sito al piano terra trasformato in civile abitazione (S.U. mq 53,26) per opere realizzate in difformità alla Licenza Edilizia n. 36 del
21.06.1983
B. CONFORMITA' URBANISTICA
Dagli accertamenti urbanistici svolti dallo scrivente, risulta che le aree identificate in Catasto al
Foglio 47 con le particelle 117 sub 4-10 e 11 ove si trovano gli immobili in oggetto ricadono, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico vigente PRG PIANO REGOLATORE GENERALE - IN ADEGUAMENTO AL P.T.C- del 2014 in "ZONA PRODUTTIVA D-zona industriale e artigianale DI- sottozona D1.2.2 zone di completamento" definite dagli Art 17 e 18 delle NTA.
CONFORMITÀ URBANISTICA:
L'edificio è stato realizzato in forza della CE 20 del 1978, seguita dalla variante Aut. 35 del 7/6/1988 per creazione terrazza incassata, alla CE 36 del 1983 per creazione di solaio ed ampliamento
superficie artigianale con modifica prospetti, ed infine dal Condono 198 del 2003.
A seguito di rilievo speditivo dell'immobile, dell'accesso agli atti e confronto con l'Ufficio Tecnico del Comune di Recanati si evidenzia quanto segue:
• Il sub. 10 risulta conforme rispetto al Condono 198 del 17/03/2003 ma carente di agibilità
• Il sub. 11 risulta conforme planimetricamente rispetto a quanto rappresentato nel Condono, in tale pratica non viene però rappresentata la porzione di ammezzato del sub 11 (solaio dell'unità abitativa oggetto di condono). Tale solaio è utilizzato attualmente in maniera impropria

come deposito pur non avendo apprestamenti di sicurezza (assenza di parapetto). Per regolarizzare questa criticità ed evitare ulteriori sanatorie si deve provvedere alla rimozione della scala di accesso in legno rendendo tale porzione inaccessibile.
Si notano, al livello rappresentativo, alcune criticità rispetto alle licenze edilizie rilasciate. Nello specifico le altezze dei locali al piano terra risultano differenti tra una pratica e l'altra in quanto, mentre nell'ultimo accatastamento e nelle concessioni edilizie 20/78 e 36/83 risultano di circa 4,90 m, nella variante 35/88 risulta di 5,30 m. Lo stesso dicasi per le dimensioni in pianta dell'edificio, che variano nelle diverse rappresentazioni dai 10,00 m ai 10,30 m.
Queste difformità riguardano l'intero edificio e pertanto la questione va trattata globalmente ed in concerto con gli altri proprietari.
Si dovrà procedere al rilievo di tutto il fabbricato ed al confronto tra le dimensioni dello stato di fatto con quelle degli elaborati grafici in atti per poter desumere se le difformità rilevate rientrano nelle parziali difformità o nelle tolleranze.
A questo dovrà seguire una SCIA per riallineare lo stato legittimo con lo stato di fatto, che prevederà oblazione di € 1000 in caso di parziale difformità.
Si rileva inoltre la presenza di accessori a ridosso del fianco destro dell'edificio, lato nord; di tali manufatti non risulta traccia in atti catastali od urbanistici, ed insistono su corte comune. Essi non sono sanabili, devono essere demoliti con redazione di pratica edilizia per la demolizione e pagamento sanzione.
Il fabbricato risulta non conforme ma regolarizzabile
Costi di regolarizzazione:
Pratica edilizia Scia in Sanatoria
• Oneri tecnici per pratica edilizia Scia in Sanatoria (riferita all'intero fabbricato)per parziali difformità
• Demolizione fabbricati realizzati in assenza di titolo edilizio
€ 8.000 (di cui quota sub. 10 e sub 11 € 2.000).
Sanzione: € 1.000
Pratica edilizia Segnalazione Certificata di Agibilità
• Segnalazione certificata di agibilità per il sub 10
• Verifica rispondenza impianti termico, elettrico e idrico
• Presentazione pratica
€ 2.000

C. CONFORMITÀ CATASTALE:
Appartamento e laboratorio artigianale a RECANATI CONTRADA CHIARINO.
Identificazione catastale:
• foglio 47 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO, piano: T, intestato a Cingolani Attilio
Coerenze: sub 4, sub 11, salvo altri
• foglio 47 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 73,75 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA CHIARINO, piano: T, Coerenze: sub 10, sub 4, salvo altri
Ai sub in oggetto competono i diritti di comproprietà sulle parti comuni identificate al sub 4, corte e vano scala, che costituiscono pertinenze indivisibili delle unità immobiliari. Il BCNC è funzionalmente connesso alle unità immobiliari principali, poiché ne integra l'utilizzo e ne garantisce la piena fruibilità e funzionalità complessiva.
DESCRIZIONE DELLA ZONA
I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista artigianale/industriale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:
Gli immobili oggetto della presente procedura si trovano all'interno di un edificio plurifamiliare residenziale/artigianale sito in Via C.da Valdice in località Chiarino a Recanati.
L'edificio, realizzato alla fine degli anni '70 con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento, conta due piani fuori terra ed un piano sottotetto.
Pertinenza del fabbricato è una corte comune a tutte le unità immobiliari, che presenta una parte a verde e una porzione a breccino.
Si accede all' immobile sia da un cancello per il passaggio pedonale che da un passaggio carrabile.
Oggetto del pignoramento sono un subalterno a destinazione residenziale (sub.10) ed un subalterno a destinazione artigianale (sub.11).
SUB. 10
Si accede all'immobile tramite porta su vano scala comune o dall'interno del sub. 11.
L'immobile si sviluppa in zona giorno, una camera ed un servizio igienico dotato di antibagno.
La zona giorno, di circa 30,00 mq, è pavimentata con piastrelle ceramiche di formato quadrato sui toni del grigio; all'interno della zona giorno troviamo una cucina in legno, il tavolo da pranzo ed un salottino con camino, il tutto nello stesso ambiente, tinteggiato di colore bianco. La stanza è finestrata e dà accesso alla camera da letto ed all'antibagno.
La camera da letto è di circa 15,00 mq, pavimentata come la zona giorno e tinteggiata di colore rosa pastello, anch'essa finestrata.
La stessa pavimentazione prosegue fino a dentro l'antibagno, diviso a sua volta in due mini locali di circa 1,50 mq e 2,50 mq da cui con un gradino si accede al servizio igienico.
Il servizio igienico, finestrato e di circa 4,30 mg, è dotato di wc, lavabo, bidet e doccia. E' rivestito con piastrelle di formato quadrato e di colore bianco e arancio.
Gli infissi interni sono in legno di colore naturale, eccetto le porte di bagno e antibagno che sono di color bianco, gli infissi esterni sono in legno, con vetrocamera, il sistema oscurante è con persiane di
colore marrone scuro.
L'immobile è dotato di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa e caldaia, che, come riferito dal proprietario, risulta essere in condivisione con altre UI del fabbricato; nella zona giorno è presente anche uno split per il raffrescamento.
L'altezza dei locali è di 2,50 m ad eccezione del bagno, alto 2,40 m.
Si accede al laboratorio, attualmente usato come autorimessa e deposito, dalla saracinesca esterna in metallo. Il subalterno è suddiviso in due ambienti, uno di circa 23,00 mq, l'altro di circa 9,00 mq.
Le finiture dei muri sono al grezzo, il solaio superiore anche è al grezzo, con a vista travetti in C.A. e laterizi, il piano di calpestio è in piastrelle di gres di colore grigio scuro.
Il laboratorio presenta una altezza interna di 4,90 m circa, è di forma rettangolare ed è collegato, tramite precaria scala in legno, ad un ampio soppalco, che corrisponde al solaio di copertura del sub.
Da questo ambiente si accede, senza soluzione di continuità, ad un altro locale non pavimentato e anch'esso utilizzato come deposito. Il locale è anche internamente collegato al sub 10, al quale si accede tramite porta in legno e vetro.
Il subalterno è dotato di impianto elettrico.
L'attestato di prestazione energetica è riferito al sub 10.
Per il sub 11 non si produce tale documento in riferimento alle LINEE GUIDA NAZIONALI PER L'ATTESTAZIONE DELLA PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI
Appendice A - Casi di esclusione dall'obbligo di dotazione dell'APE
Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'attestato di prestazione energetica i seguenti casi:
b) edifici industriali e artigianali quando gli ambienti sono riscaldati o raffrescati per esigenze

del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili (art. 3, c. 3, lett. b) del decreto legislativo) ovvero quando il loro utilizzo e/o le attività svolte al loro interno non ne prevedano il riscaldamento o la climatizzazione.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale dei Lotti sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal CTU Arch. Alessia Del Bianco del 14.10.2025 e potranno essere consultate sui siti internet www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.it, www.pvp.giustizia.it.

Per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopra indicata, alla sua situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il Professionista Delegato e consultabile sui siti internet *www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.it, www.pvp.giustizia.it.*

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.ilgs. 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., ne verrà dato, a cura del professionista delegato, 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).*

MODALITA' DELLA VENDITA

- 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 c.c. 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 originale. Qualora l'offerta è presentata a mezzo 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 <u>procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta</u> (art. 583 c.p.c.).
- 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 da 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

- Le offerte di acquisto cartacee, **in bollo**, reperibili anche sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, **sono irrevocabili** salvo i casi di cui all'art. 571, co. 3 c.p.c., **dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata, entro le 12:00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita** presso lo studio del delegato in Macerata, Loc. Piediripa (MC), Via Annibali n. 15. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega.
- L'offerta dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di ditta. Se l'offerente è coniugato ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il Certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. 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., eleggere domicilio nel Comune di Macerata, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza, queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria;
- Il numero della procedura esecutiva, il lotto ed i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta, a pena di inammissibilità dell'offerta;
- Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. Detto termine dovrà essere al massimo di novanta giorni dall'aggiudicazione; in caso di indicazione di termine maggiore o, in caso di mancanza di indicazione, esso sarà di novanta giorni dall'aggiudicazione.
- L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.

- All'offerta dovrà essere allegato, a pena di inammissibilità della stessa, un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TORRESI PAOLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 132/2024**" per un importo pari almeno al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "**TORRESI PAOLA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 132/2024**" per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di spese;
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio in Macerata, Loc. Piediripa (MC), Via Annibali n. 15, piano 1°.

B) MODALITA' TELEMATICA DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Gli interessati (tranne il debitore, non ammesso a presentare offerte d'acquisto né alla vendita e gli altri soggetti sopra indicati), per partecipare alla vendita, dovranno presentare offerte di acquisto con modalità telematica da far pervenire ai sensi dell'art. 571 c.p.c. **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente alla vendita**.

L'offerta deve essere redatta mediante *Modulo web ministeriale "Offerta telematica*" accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul sito www.astalegale.net. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione dell'offerta telematica che dovrà essere inviata ad un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia mediante apposita casella di "posta elettronica

certificata per la vendita telematica" oppure, in mancanza di tale apposito indirizzo, dovrà essere sottoscritta con firma digitale ed inviata tramite un normale indirizzo di posta elettronica certificata.
Nella pagina web iniziale Modulo web ministeriale "Offerta telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
Le offerte presentate sono IRREVOCABILI. Una volta trasmessa la busta digitale non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente sul 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.
L'offerta deve contenere:
- per le persone fisiche: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, recapito telefonico dell'offerente e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità e del tesserino di codice fiscale ed eventuale procura conferita ad un avvocato. In caso di dichiarazione formulata 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;
- per le persone giuridiche: nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio competente dal 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.
- In caso di partecipazione di cittadino di un 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.
- Gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, altresì dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Macerata o eleggere domicilio in Macerata, pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dello stesso Ufficio.
- 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'offerta, inoltre, dovrà contenere:
a) l'indicazione del prezzo che si intende offrire per il lotto (che a pena di inefficacia, non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto);
b) la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
c) l'indicazione circa il tempo (che in mancanza di indicazione di un termine più lungo fissato da parte dell'offerente, **non potrà essere superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione**, termine non soggetto alla sospensione del periodo feriale e non prorogabile) e le modalità di pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
d) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore 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 quote uguali per ciascun offerente.

Dovrà essere versata a titolo di spese e cauzione a garanzia dell'offerta una somma non inferiore al 30% del prezzo offerto mediante bonifico bancario con causale "versamento cauzione e spese", da eseguirsi in tempo utile affinché l'accredito della somma sia visibile sul conto della procedura il giorno della apertura delle buste. 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 cinque giorni.

Si precisa che, il costo del bonifico bancario è a carico dell'offerente e in caso di mancata aggiudicazione, la cauzione sarà decurtata dal costo dello stesso unitamente all'imposta di bollo se prevista dal Tribunale. Il bonifico bancario andrà effettuato sul conto corrente intestato al delegato i cui dati sono di seguito riportati:
RG. ES. IMM. 132/2024 C/O AVV TORRESI PAOLA STUDIO LEGALE - Monte dei Paschi di Siena
Codice IBAN: IT26G0103013400000001901424
Causale: "versamento cauzione e spese"
La copia della contabile di versamento dovrà essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta.
Onde consentire il corretto accredito della cauzione sul suddetto conto il bonifico deve essere effettuato almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
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.
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, 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 www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura dei plichi, gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale http://www.spazioaste.it e dunque risultare "online". Entro trenta minuti dall'orario previsto, ove il delegato non sia in grado di procedere all'esame delle offerte lo comunicherà, tramite messaggistica del portale e dandone atto nel verbale di vendita, agli offerenti ed agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
In ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.
Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.
Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 848 780013 dalle ore 9,30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

APERTURA DELLE BUSTE E SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE 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.
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.
Nel caso di **pluralità di offerte valide** si procederà ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara **(telematica)** tra gli offerenti che intendano parteciparvi. Essa avrà luogo, sull'offerta più alta, con la modalità "SINCRONA MISTA" ed avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara telematica. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi.
Alla gara potranno partecipare, tramite connessione telematica, tutti gli utenti le cui offerte sono state ritenute valide.
Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori ad **€ 2.000,00 (euro duemila/00)**.
Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **DUE MINUTI**. I rilanci effettuati dai partecipanti presenti davanti 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 stesso ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di DUE MINUTI dall'ultima offerta, senza che vi siano state offerte migliorative/rilanci rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene.
In caso di vendita il residuo prezzo dedotta la cauzione dovrà essere versato nel termine di giorni 90 dall'udienza di aggiudicazione provvisoria nello stesso conto IBAN sopra individuato ovvero mediante consegna al professionista delegato di n. 2 assegni circolari al medesimo intestati di cui uno a titolo di saldo del prezzo e l'altro di integrazione del fondo spese già corrisposto nella misura di seguito indicata.
Contestualmente al saldo del prezzo l'aggiudicatario dovrà integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento nella misura del 10% del prezzo di aggiudicazione, salvo il caso in cui il deposito così costituito possa risultare insufficiente ed il delegato indichi la necessità di effettuare una integrazione in misura superiore. Il versamento di detta integrazione dovrà essere effettuato entro il termine di 15 giorni dalla comunicazione all'uopo rivoltagli dal professionista delegato. Con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.
Entro 48 ore lavorative dall'aggiudicazione del bene, il Delegato provvederà alla restituzione delle cauzioni ricevute dagli offerenti non aggiudicatari mediante bonifico bancario il cui costo rimarrà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari.
In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (salvo i casi di mancata aggiudicazione come innanzi indicati nel presente avviso di vendita).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima, è inferiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il delegato non da luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
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.

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'indicazione 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 DELLA VENDITA

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

1) 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.
2) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
3) Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario.
4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.
5) 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.
6) 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.
7) Tutte le attività di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Macerata, Loc. Piediripa (MC), Via Annibali n. 15.
8) 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 l'anno di aggiudicazione.
9) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la metà del compenso (e del connesso rimborso spese generali) spettante al professionista delegato per la fase del trasferimento della proprietà, nonché le spese relative al trasferimento del bene (imposta di registro, imposta sul valore

aggiunto, se dovuta, imposte ipotecarie e catastali) 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.

Gli offerenti eventualmente interessati hanno la possibilità di stipulare un contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di 1° grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate dalle Banche stesse.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti ed a proprie spese, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 comma 6° della legge n. 47/1985, con esonero da ogni responsabilità per la procedura esecutiva. L'aggiudicatario, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, qualora si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 Legge n. 47/1985, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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.

In caso di fondiario:

ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. N. 385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento fondiario del quale l'immobile pignorato costituisce garanzia purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese, e che l'aggiudicatario definitivo, ove non intenda avvalersi della facoltà anzi detta, potrà, ai sensi dell'art. 41, comma 4, D. Lgs. n. 385/93, entro il termine di 90 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al Delegato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "R.G. ES. IMM. 132/2024 C/O AVV TORRESI PAOLA STUDIO LEGALE" parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al delegato, l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo di aggiudicazione sul credito fondiario.

Si rende noto che per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero, è possibile usufruire delle concessioni di mutuo ipotecario fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

L'immobile di cui al Lotto sopra descritto potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario - Istituto Vendite Giudiziarie (referente diretto della procedura avv. Francesca Brunieri cell. 371 4588962) mail: custodiemacerata@ivgmarche.it.

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

Macerata, 31 luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Paola Torresi