

TRIBUNALE DI MACERATA
TERZO 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 22.01.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare **n. 95/2024 R.G.E.I.** promossa da Purple SPV 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 **10 DICEMBRE 2026 alle 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 1

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** sito in **Corridonia (MC), via Beato Pietro da Montolmo**, della superficie di mq. 2.240,00. Il lotto è compreso nella Lottizzazione "**P.E.E.P. N°**", ed ha una capacità edificatoria massima di mc. **9.300**.

Identificazione catastale:

- **Foglio 28** (catasto terreni) p.lle:
- **407**, qualità semin. arborato, classe 3, sup. ha 0.19.75, redd. dominicale euro 8,67, reddito agrario euro 10,20;
- **408**, qualità seminativo arborato, classe 3, sup. ha 0.01.85, redd. dominicale euro 0,81, redd. agrario euro 0,96;
- **412**, qualità semin. arborato, classe 3, superficie ha 0.00.16, redd. dominicale euro 0,07, redd. agrario euro 0,08.

Descrizione del lotto: trattasi di un lotto edificabile integralmente urbanizzato, della superficie complessiva di mq 2.240,00, costituito da tre porzioni di terreno tra loro contigue, ubicate nel Comune di Corridonia (MC), in Via Beato Pietro da Montolmo. L'area ricade in Zona "CLN" – area P.E.E.P. "N", secondo la vigente pianificazione urbanistica comunale. L'edificazione assentita risulta pari a mc 7.700,14. Sull'area erano stati avviati i lavori per la realizzazione di un fabbricato condominiale composto da n. 16 alloggi, articolato nei Corpi "A" e "B" (*vedi foto n° 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12 della documentazione fotografica allegata alla CTU*). Le opere sono state successivamente sospese e ad oggi risultano eseguiti unicamente: parte dello spleamento del Corpo "A"; le strutture di fondazione del medesimo Corpo "A" e gli elementi strutturali di circa 1/3 dell'intero sviluppo progettuale del primo elevato.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: i terreni risultano liberi.

I terreni in questione sono ricompresi in un'area di cantiere -raccolta tra le vie Papa Giovanni XXIII e Antonio da Montolmo- originariamente sede dell'esecuzione dei lavori per la realizzazione di palazzine su aree destinate all'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). L'area è attualmente chiusa ed interdetta al pubblico tramite recinzione metallica da cantiere che corre lungo tutto il perimetro.

Nella predetta area sono visibili le fondazioni ed i pilastri relativi ai primi 6 appartamenti da erigere. Vi sono anche **tre box da cantiere in lamiera** lasciati in *loco* dall'impresa esecutrice dei lavori, la Pentagono immobiliare s.r.l. almeno dal 2012. Sul terreno diversi materiali di risulta, assi di legno, altri pannelli per recinzioni, paleria e laterizi. Anche la recinzione appartiene alla Impresa esecutrice dei lavori.

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

- **Iscrizione ipoteca volontaria** n° R.P. **3357**, n° R.G. **15128**, del **21/10/2010**, dell'importo di euro 3.920.000,00, capitale Euro 1.960.000,00, tasso interesse annuo 3,437%, anni 30, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato del 14/10/2010, rep. 207426/27172, a favore della **BANCA DELLA MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421;

- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 29.05.2024 n° R.P. **6039**, R.G. **7768**, verbale di pignoramento immobili del 10/05/2024, rep. 1299, a favore **PURPLE SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 04846340265.

Formalità NON CANCELLABILI:

SERVITÙ DI PASSAGGIO pedonale e carrabile trascritta in data 23/05/2007 al r.p. 5397, **insistente sulla p.lla 408** a favore dell'area limitrofa, censita nel catasto terreni di Corridonia al foglio 28 con le particelle 409, 410 e 411, al fine di consentire l'accesso all'area di proprietà di questa.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Corridonia è scaturito che nel lotto edificabile erano state presentate le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 611, pratica n. 3.072, rilasciata in data 17/03/2008;
 - Variante al Permesso di Costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica n° 1041, pratica n. 3.072, rilasciata in data 03/09/2011.
- Ad oggi il permesso è scaduto.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo lo strumento urbanistico vigente, le p.lle 407-408-412 del foglio 28, P.R.G. vigente adeguato al P.T.C. della Provincia di Macerata (approvato definitivamente con Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 09/12/2008 – B.U.R. del 08/01/2009). Zona "CLN" (Area PEEP "N") rif. N.T.A. art. 18 Negli elaborati grafici del PIANO, la dicitura "CL" seguita dalla sigla costituita da lettera e cifra (relative alla zona omogenea di riferimento), indica le lottizzazioni convenzionate, in corso di realizzazione provenienti dal piano Vigente.

Quelle provenienti dal Programma di Fabbricazione, tutt'ora vigenti, sono indicate con la sigla "CL" seguita da cifra o lettera. (La cifra si riferisce all'elenco delle lottizzazioni dell'archivio comunale, mentre la lettera indica le aree PEEP).

Si tratta di zone caratterizzate da lottizzazioni convenzionate ed ancora vigenti. Nel loro ambito sono consentiti interventi sulla base dei parametri e delle prescrizioni stabilite in sede di convenzione.

Nel caso il Piano Regolatore preveda ampliamenti di tali lottizzazioni, gli obblighi aggiuntivi previsti dal PIANO per la dotazione di standard si applicano solo alle nuove porzioni in ampliamento.

Oltre a lottizzazioni ancora vigenti (provenienti dal P.d.F.) il Piano può identificare nel modo previsto dal presente ARTICOLO anche lottizzazioni in fase di scadenza o già scadute per le quali valgono i parametri urbanistici ed edilizi di convenzione.

Le aree suddette sono comprese in un "Comparto minimo di intervento" rif. N.T.A. art. 4. Le zone omogenee "C" e "D" e "RF" perimetrate con linea continua blu sulle planimetrie di azionamento in scala 1:2.000 costituiscono "Comparto Minimo di Intervento". Per esse vige l'obbligo di redazione di un piano attuativo unitario.

Nell'ambito di un comparto minimo di intervento tutti i proprietari di aree avranno i medesimi diritti ed oneri, in misura proporzionale alla quantità di superficie posseduta ricadente nel comparto, indipendentemente dalla sua destinazione specifica.

I piani di lottizzazione potranno essere attuati anche per stralci funzionali del comparto minimo individuato dal PIANO, in tal caso il Comune si riserverà di valutare preventivamente e accettare la funzionalità degli stralci proposti, i quali dovranno attenersi ai seguenti requisiti minimi:

- a) progetto di massima dell'intero comparto così come individuato dal P.R.G. con indicazione della localizzazione degli spazi pubblici e della viabilità principale, quest'ultima vincolante nella progettazione degli stralci successivi;
- b) accettazione dello schema di massima proposto sull'intero comparto da parte di tutti i proprietari interessati al COMPARTO MINIMO DI INTERVENTO, nel caso in cui perimetra una zona di completamento, residenziale o produttiva, ammette l'intervento diretto a condizione di realizzare le dotazioni di standard presenti in planimetria scala 1:2000 interne al comparto, le quali hanno valore prescrittivo.

VOLUMETRIA MASSIMA EDIFICABILE MC. 9.300,00.

DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (ART. 36 DPR 380/2001) Non sono presenti difformità.

AGIBILITÀ : Non sono presenti certificati di agibilità.

A.P.E. : i lotti di terreno non necessitano dell'attestazione APE.

PREZZO BASE D'ASTA : € 85.781,25 (*ottantacinquemilasettecentoottantuno/25*).

LOTTO 2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE** sito in **Civitanova Marche (MC), via Sapri**, della superficie di mq. 5.140. Il lotto è compreso nella Lottizzazione "PN 1.4 SAN MARONE – UMI 1.4.1 e 1.4.3", ed ha una capacità edificatoria di mq. 1.092.

Identificazione catastale:

- **Sez. Portocivitanova Foglio 10** (catasto terreni) **particella 300**, qualità seminativo arborato, classe 1, superficie ha 0.51.40, reddito dominicale euro 35,84, reddito agrario euro 34,51.

Descrizione del lotto: trattasi di un lotto edificabile non urbanizzato della superficie di mq. 5.140,00, sito nel Comune di Civitanova Marche (MC) in Via Sapri (quartiere Risorgimento). L'area ricade nella Zona Progetto Norma 1.4 "San Marone". Il lotto risulta pianeggiante e attualmente incolto. Il lato Sud/Ovest risulta delimitato da una porzione del tracciato stradale di Via Sacconi.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: il terreno risulta libero.

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

- **Iscrizione ipoteca volontaria** n° R.P. 7, n° R.G. 82, del 03/01/2013, dell'importo di Euro 200.000,00, capitale Euro 100.000,00, tasso interesse annuo 5,865%, durata 18 mesi e un giorno, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito del 28/12/2012, rep. 210773/29083, a favore della **BANCA DELLA MARCHE S.P.A.**, sede Ancona (AN), c.f. 01377380421;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto il 29.05.2024 n° R.P. 6039, R.G. 7768, verbale di pignoramento immobili del 10/05/2024, rep. 1299, a favore **PURPLE SPV S.R.L.**, Conegliano (TV), c.f. 04846340265.

Dagli accertamenti effettuati non sono emerse formalità, vincoli od oneri gravanti sul bene pignorato che **resteranno a carico dell'acquirente** ad eccezione:

- dalle prescrizioni del P.R.G. del Comune di Civitanova Marche;
- della **SERVITÙ DI PASSAGGIO CARRABILE non trascritta** costituita dalla strada, da tempo realizzata, sulla porzione del lato Sud/Ovest.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA: non risultano pratiche edilizie presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Civitanova Marche.

SITUAZIONE URBANISTICA

Il terreno secondo il P.R.G. del Comune di Civitanova Marche ricade in (Zona censuaria "B") risulta nelle previsioni del vigente P.R.G. con le seguenti destinazioni urbanistiche:

- in gran parte **Progetto Norma (PN) 1.4 "San Marone"** di cui all'art. 4.4.1.4 delle N.T.A. del P.R.G. e rientra in gran parte nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.1 "Attrezzature fra Ferrovia e quartiere Risorgimento"** attuabile tramite piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP.

Criteri d'intervento **UMI 1.4.1** riguarda l'area più "urbana", delimitata dalla metropolitana di superficie a nord e dall'edificato del quartiere Risorgimento dall'altro. Gli interventi riguardano:

- nuova edificazione volta a ridisegnare la frammentarietà del tessuto urbano retrostante, e a creare un fronte per gli spazi aperti antistanti;
- realizzazione di parcheggi a raso semipermeabili in adiacenza al percorso pedonale che collega quartiere Risorgimento - stazione metropolitana - quartiere S. Marone;
- realizzazione di spazi attrezzati per lo sport e spazi alberati, come sequenza di spazi pubblici per i due quartieri;
- realizzazione di sottopasso carrabile, continuazione di via Verga fino a via N. Bixio;
- realizzazione della stazione della metropolitana di superficie, prevista come una copertura leggera al di sopra di una piazza ribassata rispetto al livello della metropolitana e contigua al percorso pedonale.

Prescrizioni del progetto:

- collegamento della viabilità tra via Sapri e via Verga a mezzo di sottopasso carrabile;
- interconnessione pedonale e ciclabile in corrispondenza della prevista stazione della "metropolitana di superficie" tra il sistema degli spazi pubblici del quartiere San Marone posti a nord della linea ferroviaria e quelli posti a sud della stessa nel quartiere Risorgimento;
- viabilità di collegamento tra via Sapri e via del Casone sul quale dovranno attestarsi gli edificati residenziali e terziari;
- localizzazione del percorso ciclo-pedonale e degli spazi aperti per lo sport ed il tempo libero in corrispondenza della linea ferroviaria.

Marginalmente nell'unità minima d'intervento **UMI 1.4.3 "completamento residenziale di via del Casone"** attuabile tramite piano di iniziativa privata. Criteri d'intervento **UMI 1.4.3** Sono previste residenze a due piani il cui accesso avviene da via del Casone e sono disposte a pettine

rispetto ad essa. La bassa densità dell'intervento mantiene il carattere rurale ed estensivo dell'area;

- in parte **zona omogenea B** (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.2 delle N.T.A. individuata con la sigla "B2.12" regolamentata dall'art. 4.3.2.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del **sub-sistema R3 "Città in aggiunta"** di cui all'art. 4.2.1.6 delle N.T.A. del P.R.G..

Inoltre, l'area ricade all'interno dell'ambito Categoria della struttura geomorfologica – **"Pozzo ad uso potabile"** di cui agli artt. 3.1.4.7 e 5.1.1.7 delle N.T.A. del P.R.G. (*presenza di n. 1 pozzi*).

L'area è ricompresa totalmente nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del

11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica - "**Piane Alluvionali**" (art. 27);
- Patrimonio botanico-vegetazionale - "**Aree coltivate di valle**" (art. 31.2).

Si fa, però, presente che l'area è esente in parte in via definitiva da direttive, indirizzi e prescrizioni, ai sensi dell'art. 8.2.1 delle N.T.A. del P.T.C., in quanto ricadente in zona omogenea "B".

L'intera **UMI 1.4.1** ha i seguenti parametri edilizi:

- Superficie territoriale mq. 31.071,00;
- Superficie fondiaria mq. 6.643,00;
- Superficie massima realizzabile mq. 6.806,00 di cui mq. 4.764,00 residenziale e mq. 2.042 commerciale, direzionale.

Metà della superficie residenziale mq. 2.362,00 può essere ERP (Edilizia Residenziale Pubblica). Come di può constatare dalle NTA del PRG vigente per poter realizzare l'edificazione dell'area oggetto della presente perizia, necessita, la presentazione di un piano di lottizzazione unitario che preveda l'intervento edilizio su tutte le proprietà facenti parte della UMI 1.4.1.

SUPERFICIE MASSIMA EDIFICABILE 1.092,00 RAPPORTATA AI MQ. DEL LOTTO.

DIFFORMITÀ E SANABILITÀ (ART. 36 DPR 380/2001) Non sono presenti difformità.

AGIBILITÀ : Non sono presenti certificati di agibilità.

A.P.E. : i lotti di terreno non necessitano dell'attestazione APE.

PREZZO BASE D'ASTA : € 49.218,75 (quarantanovemiladuecentodiciotto/75).

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 $\frac{1}{4}$;
- 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 **"Espropriazione immobiliare n.95/2024 Trib. MC"**, 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 Espropriazione immobiliare n.95/2024**" CARIFERMO – Cassa di Risparmio di Fermo spa - CODICE IBAN: IT 09 V 06150 13400 CC0320127704.
- **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 **10 DICEMBRE 2026 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 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** 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 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 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 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 € 1.000,00 - mille/00)**. 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 IT09V0615013400CC0320127704**).

- 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, allegnerà 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 di cui ai lotti vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle altre formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate all'esito dell'aggiudicazione. Le cancellazioni potranno essere effettuate dal delegato, previo conferimento di apposito incarico e approvazione del preventivo di spesa, con costi a carico dell'aggiudicatario
- 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, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna per la procedura.
- Si precisa che l'acquirente di immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il 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, giusta autorizzazione del G.E. del 14.07.2020.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Laddove 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 ha 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 .

PUBBLICITÀ

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sui siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it ; www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da asta legale.net (unitamente all'ordinanza di delega de G.E. e alla perizia) e tra il compimento della 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

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il **Custode Giudiziario** **Avv. Francesco Iacopini**, con studio in Macerata (MC), Via Mario Batà n.21 (tel.0733/264894 - 522223 - PEC: avvfrancescoiacopini@cnfpec.it email avv.iacopini@tiscali.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 22.09.2026

Avv. Francesco IACOPINI