

TRIBUNALE DI MACERATA

AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA

III° VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA

(artt.569 e ss. c.p.c.)

La sottoscritta avv. Sandra Menichelli con studio in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (mail: avv.sandramenichelli@gmail.com; tel. 328-5722930), delegata dal Sig. Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata alle operazioni di vendita **nella procedura esecutiva n. 24/2024 RGE riunita alla procedura esecutiva n. 178/2016 RGE** con ordinanza del 12/12/2025, con cui è stata disposta la vendita dei beni sottodescritti, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

- che il giorno **02/12/2026 alle ore 10,00** presso lo studio della sottoscritta professionista delegata Avv. Sandra Menichelli in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166, è fissata l'udienza di verifica delle offerte di acquisto dei beni più avanti descritti al prezzo base stabilito di seguito indicato:
- lotto 2 di cui alla perizia di stima depositata li 20/01/2025: € 15.496,87#
- che entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita (01/12/2026) è fissato il termine per la proposizione delle offerte. Le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta avv. Sandra Menichelli in forma tradizionale mediante deposito in busta chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, sulla quale la delegata provvederà ad apporre i dati di riferimento (procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto) come verranno indicati dall'offerente ovvero, in alternativa, potranno essere presentate in via telematica, all'interno del portale www.spazioaste.it;
- ai sensi dell'art. 174 disp. att.c.p.c., l'offerente deve, nel caso in cui non vi sia già residente, eleggere domicilio nel Comune di Macerata, o indicare il proprio indirizzo di posta elettronica certificata risultante da pubblici elenchi o eleggere un domicilio digitale speciale, ove verranno effettuate le comunicazioni; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria;
- 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 in 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 c.p.c.. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito mediante procura notarile avente data anteriore a quella dell'asta (art. 583 c.p.c.).

A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (01/12/2026), previo appuntamento, presso lo studio della sottoscritta delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166, in busta bianca, senza alcun segno esterno, chiusa e sigillata, una per ciascun lotto, all'esterno della quale non deve essere apposta alcuna indicazione; la delegata apporrà i dati di riferimento (numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'Esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita).
- Le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice

fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, 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, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. In caso di offerta presentata da più soggetti, essa dovrà essere sottoscritta da tutti quei soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente. Inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

- L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei 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 devono essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa) intestato a "*Avv. Sandra Menichelli*", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché un assegno circolare non trasferibile (esclusi assegni o vaglia emessi da Poste Italiane spa), sempre intestato a "*Avv. Sandra Menichelli*", di importo pari al 10% del prezzo offerto, per le spese. L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato;
- le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN VIA TELEMATICA

- Le offerte d'acquisto in via telematica devono essere fatte pervenire entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente la vendita (01/12/2026). 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.spazioaste.it**. Una volta inseriti i dati e 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 la 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.
- 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.
- Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

- Le offerte 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 dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
- In ogni caso, ai sensi dell'art. 161-ter disp. att. c.p.c., l'offerta deve essere effettuata nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32. Le offerte d'acquisto dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge ed allegati la copia del documento di identità e del codice fiscale-, fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. 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. 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. In caso di società o impresa commerciale le offerte devono contenere i dati identificativi, inclusa la Partita IVA e/o il codice fiscale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, 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. L'offerta inoltre deve contenere i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, il numero della procedura esecutiva e del lotto, l'indicazione del prezzo offerto nonché il termine di pagamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a giorni 90 dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso dei requisiti, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile. 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. 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.

Nell'offerta telematica devono essere altresì indicate le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso in cui vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.

- All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario nel c/c sotto indicato **almeno tre giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al bollo dovuto per legge, attualmente ammontante ad € 16,00: : il pagamento del bollo potrà essere eseguito in modalità telematica, salvo che esentato ai sensi del DPR 447/2000, tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel Manuale utente per la presentazione dell'Offerta Telematica. Il mancato accredito del bonifico nel conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. Si precisa che il costo del bonifico è a carico dell'offerente ed in caso di mancata aggiudicazione la cauzione sarà decurtata del costo dello stesso unitamente al costo dell'imposta di bollo, se prevista dal Tribunale. **La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato nel conto corrente intestato alla procedura, i cui dati sono di seguito riportati: c/c n. 014/402812 acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO filiale di Piediripa intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 178/2016 delegata avv. Sandra Menichelli" IBAN:

IT28I0876513401000000402812- causale:“versamento cauzione e spese es. imm. 24/2024 riunita alla 178/2016 Trib. Mc –lotto due di cui alla perizia di stima del 20/1/2025 – vendita del.... (specificare la data della vendita)”.

- La cauzione si riterrà versata solamente se risulterà effettivamente accreditata nel conto corrente intestato alla procedura entro il termine per la presentazione delle offerte (da intendersi quale giorno ed ora di scadenza delle offerte).
- Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. e saranno inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se il prezzo offerto è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità e le tempistiche sopra indicate;
- una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.
- 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;
- **per ricevere assistenza** l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net oppure contattare il call center al n. 848-780013 dalle ore 9,30 alle ore 13,00 e dalle ore 14,00 alle ore 17,00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **02/12/2026 a partire dalle ore 10,00** presso lo studio della sottoscritta delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166;
- la delegata provvederà 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 dei presenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario;
- nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove la professionista delegata 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 c.p.c.;
- gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo dinanzi alla professionista delegata nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato, in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166; le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza della professionista delegata e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura della professionista delegata e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche;
- gli offerenti telematici, ovvero coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche, partecipano alle operazioni di vendita mediante la connessione al sito www.spazioaste.it; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi alla delegata. Precisamente dalle 3 alle 2 ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, le credenziali di accesso alla piattaforma www.spazioaste.it saranno inviate automaticamente all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta. La PEC ricevuta contiene, oltre alle credenziali, anche il link da utilizzare per l'accesso diretto all'aula virtuale della vendita. Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare *online*. 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 seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, la delegata 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;
- in caso di presentazione di un'unica offerta telematica o analogica di valore pari o superiore al prezzo base, questa è senz'altro accolta. Se l'offerta è inferiore a tale valore in misura non superiore ad 1/4 rispetto al prezzo base, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.;
- 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 pluralità di offerte valide, si procederà con la gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte sono state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere *online* durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite *chat* durante lo svolgimento dell'asta stessa. La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, al termine dell'apertura delle buste, dalla professionista delegata a tutti gli offerenti ammessi alla gara. Le comunicazioni agli offerenti avverranno tramite chat a tutti gli utenti connessi. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, la delegata riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé;
- gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare online. 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;
- tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di **due minuti**. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato; in tal caso il rilancio minimo viene stabilito in € 400,00;
- i rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi alla delegata saranno riportati nel portale a cura della professionista e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti presenti innanzi alla delegata;
- 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 rispetto all'ultima offerta valida, e 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. La professionista delegata comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara;
- qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto. Ai fini dell'individuazione della migliore offerta, in applicazione dell'art. 573 comma 3 c.p.c., 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 accompagna 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 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. Qualora sorgessero questioni, la delegata riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé;

- in caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti che non siano risultati aggiudicatari mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario sulle coordinate bancarie che ogni offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista;
- in caso di aggiudicazione l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo (pari al prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata) entro il termine di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'avv. Sandra Menichelli mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Sandra Menichelli", ovvero versato mediante bonifico bancario nel c/c n. 014/402812 acceso presso BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI RECANATI E COLMURANO filiale di Piediripa intestato a "TRIBUNALE DI MACERATA ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 178/2016 delegata avv. Sandra Menichelli" IBAN: IT28I0876513401000000402812- - causale: "saldo prezzo es. imm. 24/2024 riunita alla 178/2016 lotto due di cui alla perizia di stima del 20/1/2025 - Trib. Mc". Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato a integrare il deposito già costituito per le spese inerenti il trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che la sottoscritta delegata si riserva di indicare entro 10 giorni dall'aggiudicazione, e con precisazione ulteriore che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo;
- in caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicazione verrà dichiarata decaduta, la cauzione versata verrà trattenuta a titolo di multa e si procederà ad una nuova vendita del bene, nella quale l'offerente sarà tenuto a corrispondere la differenza fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- gli immobili sono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, come risultante dalla C.T.U., con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni e trascrizioni sarà a carico dell'aggiudicatario;
- la proprietà ed i conseguenti oneri sono a favore e 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 28/2/1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria;
- si precisa che ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., l'acquirente dell'immobile facente parte di un condominio è obbligato solidalmente con il precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente all'aggiudicazione;
- sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2 comma 7 del D.M. 227/2015 per la fase di trasferimento della proprietà (e del connesso rimborso spese generali), 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

l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale, nonché per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame cancellabile;

- 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 primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita. A tal fine, per maggiori informazioni, possono essere contattate direttamente le sedi o filiali incaricate delle 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. Agli effetti del D.M. 22/1/2008 n. 37 e del 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;
- per gli aggiudicatari degli immobili che lo richiedessero è possibile usufruire della concessione di un mutuo ipotecario sino alla concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli Istituti Bancari facenti parte dell'ABI;
- in caso di 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. L. n. 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: 1) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento del prezzo presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; 2) 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 nonché 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 e alle linee guida di cui alla Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-liquidazione giudiziale del 2 febbraio 2026, reperibili nel sito internet del Tribunale di Macerata;
- ogni attività connessa con il presente avviso verrà compiuta presso lo studio della sottoscritta professionista delegata in Civitanova Marche Corso Umberto I n. 166 (mail: avv.sandramenichelli@gmail.com, tel. 328/5722930);
- il presente avviso sarà pubblicato nel Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it), nei siti internet www.tribunale.macerata.giustizia.it, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.com, www.publicomonline.it, www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), oltre che nel portale www.spazioaste.it e nella rivista "Newspaper Aste" edita da Astalegale.net;
- tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni;
- che maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata.

DISPOSIZIONI FUNZIONALI ALLE VERIFICHE ANTIRICICLAGGIO

1. Ai sensi dell'art. 585 ult. Comma cpc, nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale previste 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, 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).

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 2 di cui alla perizia di stima depositata li 20/1/2025

Piena proprietà di laboratorio artigianale sito in Monte San Giusto Via Purità n. 126, al piano terra, della superficie commerciale di 55,00 mq, distinto al N.C.E.U. di detto Comune al f. 17 part.lla 207 sub 28, cat. C/3, classe 6, consistenza 42 mq, Rendita € 84,60. L'immobile è accessibile dalla corte esterna tramite una vetrina con infisso apribile in pvc e si articola in due ambienti separati da un divisorio in cartongesso, più un servizio igienico in fondo al secondo locale a sinistra. Il primo ambiente misura m. 4,25 circa di larghezza e m. 5,50 circa di lunghezza, ha due finestre con infisso in pvc oltre alla vetrina di ingresso, è pavimentato in gres porcellanato di colore beige. Il secondo locale, al quale si accede tramite una porta in legno laccata bianca, è utilizzato come ufficio e misura circa m. 4,30 circa in larghezza e m. 4,15 circa in profondità, è pavimentato con laminato e sul lato est c'è una finestra. Sono state realizzate in fondo al locale due pareti in cartongesso che delimitano dei piccoli ripostigli aperti. All'interno dell'ufficio è stato ricavato un servizio igienico. L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante e di impianto idrico; è presente una pompa di calore aria-aria all'interno del locale utilizzato come ufficio, con macchina esterna sul muro perimetrale lato est. Sul fronte stradale il subalterno presenta una corte esclusiva di circa mq. 15,00.

Alla data del sopralluogo del CTU l'immobile risultava utilizzato dal debitore per la gestione della sua attività.

PRATICHE EDILIZIE:

-Nulla osta per esecuzione lavori edili del 12/3/64. Oggetto: progetto di casa urbana a 6 alloggi. Autorizzazione di abitabilità del 14/5/66;

-Pratica 5/68 n. 558 licenza per esecuzioni lavori edili del 18/4/68. Oggetto: ampliamento di un fabbricato di civile abitazione. Autorizzazione di abitabilità del 01/10/71;

-Condono n. 353 prot. 2439 del 28/4/86. Oggetto: cambio di destinazione d'uso di porzione del piano terra per attività artigianale. Nota: tale condono non risulta perfezionato. Da interlocuzione con il tecnico del Comune di Monte San Giusto che si occupa dell'istruttoria dei condoni, è emerso che la pratica di condono deve essere integrata, come da duplice richiesta dell'U.T.C. del 2/10/1980 e dell'1/12/1997, non ancora evasa. La pratica risulta infatti carente di elaborati grafici per verificare le esatte superfici e dall'analisi degli atti non risulta certa la data degli abusi dichiarata. Tali carenze non consentono un corretto calcolo degli oneri necessari per il rilascio del condono;

-DIA 36/05 dell'8/3/05 prot. 1409. Oggetto: frazionamento del piano terra in due piccoli laboratori. Fine lavori del 3/5/05 prot. 2612.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli accertamenti urbanistici svolti dal C.T.U. risulta che l'immobile ricade, ai sensi dell'attuale strumento urbanistico PRG del Comune di Monte San Giusto, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 27 del 18/6/2016, in "Zona B Zone di completamento_Sottozona B2-70", definite dall'art. 19 e 19.1 delle Norme tecniche di attuazione.

Art. 19

B-ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Zone prevalentemente residenziali, sature o semisature, sorte in diverse epoche a ridosso dell'edificato storico, talvolta caratterizzate dalla presenza di edifici e manufatti di pregio storico-artistico.

Tutte le zone B individuate dal PRG sono assimilate alle zone B di cui al D.M. 1444/68.

Il Piano, al fine di diversificare le possibilità e modalità di intervento in relazione alle specifiche realtà urbane, individua le seguenti sottozone: B1, B2 e B3.

Art. 19.1

SOTTOZONE B1, B2 e B3:

Definizione: parti dell'abitato di recente edificazione, derivate da naturali espansioni dei nuclei principali, dotate di servizi ed infrastrutture e con assetto urbanistico definito.

ATTUAZIONE DEL PRG: il Piano si attua mediante Intervento Edilizio Diretto di Iniziativa pubblica e/o privata.

CATEGORIE DI INTERVENTO: All'interno delle sottozone B1, B2 e B3 sono ammessi i seguenti interventi: -manutenzione ordinaria; -manutenzione straordinaria; -ristrutturazione edilizia; -restauro e risanamento conservativo; -demolizione con ricostruzione; -nuove costruzioni su lotti liberi.

SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' CATASTALI RELATIVAMENTE AL LOTTO: la planimetria catastale risulta coerente con la pratica edilizia di frazionamento, tranne per quanto riguarda le aperture esterne, che sono coerenti con lo stato dei luoghi. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione aggiornamento planimetria catastale mediante procedura Docfa. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione (come da relazione del CTU) : Redazione pratica variazione catastale con procedura Docfa € 500,00.

SONO STATE RILEVATE LE SEGUENTI DIFFORMITA' URBANISTICHE RELATIVAMENTE AL LOTTO: ai fini della regolarizzazione urbanistica si dovrà procedere con il perfezionamento del condono edilizio. Inoltre la pensilina esterna dovrà essere smontata e smaltita in quanto non regolare. Le difformità sono regolarizzabili mediante: -Redazione pratica condono edilizio. L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione (come da relazione del CTU): Al momento non si possono indicare costi certi per la definizione della pratica non essendo possibile effettuare un corretto calcolo degli oneri necessari al rilascio del condono. Le spese tecniche per perfezionare il condono (limitatamente alla porzione oggetto di esecuzione) possono essere quantificate in € 5.000,00. Quindi smontaggio pensilina € 500,00. Pratica condono € 5.000,00. Oneri: da calcolare.

CLASSE ENERGETICA: C.

PREZZO BASE D'ASTA: € 15.496,87# (euro quindicimilaquattrocentonovantasei/87)).

Potranno essere formulate offerte minime di acquisto per € 11.622,65# (euro undicimilaseicentoventidue/65), pari al prezzo base ridotto di un quarto.

Le indicazioni di natura edilizia, urbanistica e catastale sono state assunte dalla perizia tecnica dell'Arch. Gabriele Cardarelli del 10/01/2025 depositata li 20/1/2025 che si richiama espressamente, che può essere consultata nella piattaforma www.spazioaste.it, nel sito www.astalegale.net e nel sito www.tribunale.macerata.giustizia.it

Ugualmente per quanto non precisato nel presente avviso di vendita ed in merito alla descrizione degli immobili sopraindicati, alla situazione di fatto e di diritto, alla regolarità urbanistica, ecc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale depositata agli atti del fascicolo processuale.

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

-pignoramento immobiliare trascritto li 22/02/2024 all'art. 2709 reg. gen. e all'art. 2102 reg. part..
SI INVITANO GLI INTERESSATI AD EFFETTUARE UN SOPRALLUOGO PER LA
VERIFICA DELL'EFFETTIVA CONSISTENZA E DELLE CARATTERISTICHE DEI BENI IN
VENDITA.

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il Custode IVG Marche, con sede in Monsano (An) via Cassolo n. 35 – email: custodegiudiziario@ivgmarche.it ovvero info@ivgmarche.it – tel:0731/60914-605542- 605180 – pec: vemi.istitutovenditegiudiziarie@pec.it

L'aggiudicatario, ove intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo o al più tardi nel termine di 30 giorni dal versamento. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità ed i tempi di cui all'art. 560 comma 6 cpc, come modificato dalla L. n. 8 del 28/2/2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

Civitanova Marche, li 15/9/2026

La professionista delegata
Avv. Sandra Menichelli