

TRIBUNALE DI MACERATA

I AVVISO VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA

MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto Avv. Costanza Bora, con studio in Macerata, via Lorenzoni n. 10, tel 0733261310, pec costanzabora@pec.it,

VISTA

L'ordinanza di vendita emanata in data 25.06.2026 dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nella procedura esecutiva immobiliare n. 69/2025 R.G. Es. promossa da BANCA DEI SIBILLINI CREDITO COOPERATIVO DI CASAVECCHIA S.C. ADERENTE AL GRUPPO BANCARIO COOP. ICCREA, nella cui posizione è subentrato MANGO SPV S.r.l, 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, 591 bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

Che il giorno 23.11.2026 alle ore 10.00 presso il proprio studio sito a Macerata, via Lorenzoni n. 10, 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 le cui indicazioni di natura urbanistica e catastale sono tratte dalla perizia tecnica redatta dal geometra Gaetano Ripani che si richiama espressamente che può essere consultata sui siti Internet indicati alla fine del presente avviso:

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO UNICO

Casa indipendente con accessori e terreni a Belforte del Chienti Contrada Cerreto 19 per la quota di 1/1 di piena proprietà, ad eccezione del terreno sito nel Comune di Caldarola, censito catastalmente al foglio 2, mappale 810, del quale si detiene la quota di 1/2, in quanto area comune destinata all'accesso degli immobili in questione ed altro fondo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 323 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 73 mq, rendita 67,86 Euro,
- foglio 14 particella 323 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 129 mq, rendita 119,92 Euro,
- foglio 14 particella 323 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 371,85 Euro,
- foglio 14 particella 542 (catasto fabbricati), categoria F/2,
- foglio 14 particella 328 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 40, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,13 €
- foglio 14 particella 455 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 58, reddito agrario 0,31 €, reddito dominicale 0,19 €
- foglio 14 particella 470 (catasto terreni), qualita/classe bosco alto - 2, superficie 3172, reddito agrario 0,49 €, reddito dominicale 3,28 €

- foglio 14 particella 472 (catasto terreni), qualita/classe seminativo - 2, superficie 7121, reddito agrario 44,13 €, reddito dominicale 25,74 €
- foglio 2 particella 806 (catasto terreni), qualita/classe sem irr arb - 3, superficie 23, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,10 €
- foglio 2 particella 809 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 715, reddito agrario 3,14 €, reddito dominicale 2,03 €
- foglio 2 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor - 3, superficie 320, reddito agrario 1,40 €, reddito dominicale 0,91 €

Descrizione: trattasi di un complesso Ricadente per lo più nel territorio del Comune di Belforte del Chienti ed in piccola parte nel Comune di Caldarola (fg 806-809-810). I terreni circostanti risultano quasi completamente pianeggianti e tutti i confinanti tra loro. Gli edifici insistono interamente nel territorio del Comune di Belforte del Chienti e sono complessivamente numero 3 così distinti:

1. Fg. 14, Part. 323, Sub. 2 – autorimessa/magazzino
2. Fg. 14, Part. 323, Sub. 3/4 – autorimessa/residenziale
3. Fg. 14, Part. 542 – unità collabente

Stato di possesso al momento del sopralluogo: alla data del sopralluogo del perito l'immobile risulta libero.

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

- ipoteca volontaria, stipulata il 26/10/2009 a firma di Notaio Schiapichetti, iscritta il 28/10/2009 a Macerata, a favore di Banca dei Sibillini - Credito Cooperativo di Casavecchia S.C., derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. Importo ipoteca: 304.000,00. Importo capitale: 152.000,00
- ipoteca giudiziale, stipulata il 27/09/2012 a firma di Tribunale di Macerata, iscritta il 08/01/2013 a Macerata, derivante da DECRETO INGIUNTIVO. Importo ipoteca: 30.000,00
- pignoramento, stipulata il 19/05/2025 a firma di Tribunale di Macerata, trascritta il 30/05/2025 a Macerata, a favore di Banca dei Sibillini - Credito Cooperativo di Casavecchia S.C., derivante da Verbale di Pignoramento Immobiliare.

PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state rilevate le **seguenti difformità:** Edificio Fg.14 Part.323 Sub.2 - Piccolo ripostiglio adiacente struttura principale demolito.

Edificio Fg.14 Part.323 Sub.4 - Modifica prospettiva Finestra e Portafinestra Prospetto SUD. (normativa di riferimento: D.P.R. 380)

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: SCIA In Sanatoria (esclusi oneri e sanzioni): €.2.300,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

SITUAZIONE URBANISTICA: nessuna informazione aggiuntiva.

Conformità catastale: Sono state rilevate le seguenti difformità: Edificio Fg.14 Part.323 Sub.2 - Piccolo ripostiglio adiacente struttura principale demolito. Edificio Fg.14 Part.323 Sub.4 - Modifica prospettiva Finestra e Portafinestra Prospetto SUD.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Costi di regolarizzazione: Variazione DOCFA (ESCLUSI DIRITTI DI PRESENTAZIONE): €.1.200,00. Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Conformità urbanistica: nessuna difformità.

Corrispondenza dati catastali/atto: nessuna difformità.

PREZZO BASE D'ASTA: 120.000 €.

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla perizia tecnica redatta dal Geom. Ripani Gaetano che si richiama espressamente e che è consultabile sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

- È 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 vice il divieto speciale ex art 1471 c.c
- le domande di partecipazione possono essere presentate dall'interessato personalmente OA 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 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 la procura notarile ex art 583 cpc
- le offerte sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art 571 comma tre e saranno **inefficaci** se presentate oltre il termine sottoindicato, inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza, non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.

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 indicazioni 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 di potere 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 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:

- Del prezzo offerto che a pena di inammissibilità dell'offerta non può essere inferiore al prezzo base ridotto di un quarto;
- 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 offerte revocabili 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 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, imbusta 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, appena di inammissibilità, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a “Costanza Bora”, 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.**

B. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le 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 l'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 di 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 ad 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 spese**” da eseguirsi sul c/c indicato **almeno tre 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: “**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. 69/2025 TRIBUNALE DI MACERATA**”, Banca **Bper Banca S.P.A. – sede di Macerata, CODICE IBAN: IT28Y0538713401000004817497**.
- **ASSISTENZA:** Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una email all'indirizzo assistenza@astatelematiche.it oppure contattare il call center al numero 0586/20141 (Dal lunedì al venerdì dalle 09:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00), FAX 0586/201431.

APERTURA DELLE BUSTE PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno 23 novembre 2026 a partire dalle 10:00 presso lo studio del sottoscritto delegato in Macerata, via Lorenzoni n.10.
- Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze ed i luoghi e di tempo nelle quali le stesse 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 all'operazione 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 form 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 sopraindicato, in Macerata, via Lorenzoni numero n. 10.

- **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, 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 del blackout 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 il 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 euro 1.000- 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 ben. 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'articolo 588 cpc 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 partecipare, 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.
- 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 incidenza 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:

- 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) 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.

5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura.

6) in caso di variazione di imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione nel 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.

7) 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.

8) 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.

9) 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.

10) Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti cpc saranno effettuate dal sottoscritto delegato presso il proprio studio in Macerata, via Lorenzoni 10.

11) 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 a luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopraindicate; 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 e tra il compimento della pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorrano meno di 45 giorni.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata e presso lo studio il sottoscritto professionista

VISITA DELL'IMMOBILE

L'immobile di cui al lotto unico potrà essere visionato previo accordo con il Custode Giudiziario, Istituto Vendite Giudiziarie, con sede in Monsano (AN), via Cassolo 35, tel. 0731.60914 – 0731.605180 email: infovisite@ivgmarche.it.

Referente diretto della procedura: Avv. Francesca Brunieri.

Gli interessati hanno diritto di esaminare i beni in vendita entro 15 giorni dalla richiesta formulata mediante il portale delle vendite pubbliche. La richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

Macerata, 23 settembre 2026

Avv. Costanza Bora