

**TRIBUNALE DI MACERATA**  
**AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA**  
**MODALITA' TELEMATICA SINCRONA MISTA**

La sottoscritta **avv. Tamara Cicia**, con Studio in Macerata, Via G. Carducci n. 63, (Tel 0733.233693 - mail [tamara.cicia@gmail.com](mailto:tamara.cicia@gmail.com) ; pec [avv.tamara.cicia@legalmail.it](mailto:avv.tamara.cicia@legalmail.it))

**VISTA**

L'ordinanza di delega emessa il 26.10.2023 dal Giudice delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, Dott. Enrico Pannaggi nella procedura esecutiva immobiliare n. **141/2019**, con cui è stata disposta la vendita dei beni pignorati sottodescritti con delega alla sottoscritta delle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571 e 591 bis c.p.c., la L. 80/05 e ss.mm.ii

**COMUNICA**

che il giorno **18.12.2026 alle ore 15:30** presso il proprio Studio in Macerata, Via G. Carducci n. 63, 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 del decreto Min. Gius. 26.02.2015 n. 32. In particolare si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto dei beni sottoelencati

|                  |
|------------------|
| <b>LOTTO UNO</b> |
|------------------|

**PREZZO BASE D'ASTA: 53.472,66 (euro cinquantatremilaquattrocentosettantadue//66)**

A- Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 su **LABORATORIO ARTIGIANALE**, sito in **MONTE SAN GIUSTO (MC)**, Via San Giuseppe, 120, superficie commerciale **290,00 mq**,

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9 particella 51 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 6, consistenza 302 mq, rendita 608,20, piano S1, altezza 3.50

B- Diritti di PIENA PROPRIETA' per la quota di 1/1 su **DEPOSITO ARTIGIANALE**, sito in **MONTE SAN GIUSTO (MC)**, Via San Giuseppe, 120, superficie commerciale **90,00 mq**

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9 particella 435 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 73 mq, rendita 94,25.

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993. L'unità immobiliare è ricompresa in una struttura portante mista in cemento armato e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi. Le finiture dei beni sono costituite da: pavimenti in piastrelle, infissi esterni in alluminio e vetro, impianto elettrico con canalette esterne in pvc, impianto di riscaldamento con soffioni ad aria posti a parete, intonacato e tinteggiato.

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato, con contratto di affitto tipo 6 ANNI, stipulato il 01/03/2020, con scadenza il 28/06/2026, registrato il 25/06/2020 a MACERATA ai nn. 3597/3T **(il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento)** con l'importo dichiarato di €. 9.600,00/annui.

➤ **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

**CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità media**

SUB 11: presenza di manufatto abusivo (indicato con apposita planimetria), il resto dell'immobile è conforme. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Costo per la demolizione completa del manufatto abusivo comprensivo di pratica edilizia per il ripristino dello stato autorizzato €.15.000,00

SUB 13: la situazione attuale differisce dalle concessioni rilasciate per diversa disposizione interna e per mancanza di frazionamento delle unità immobiliari. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica CILA tardiva per frazionamento e opere interne. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Oneri tecnici e sanzionatori comunali €.4.000,00.

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità media

SUB 11: presenza di manufatto abusivo. Le difformità sono regolarizzabili con una variazione catastale mediante tipo mappale e planimetria catastale per eliminare il manufatto abusivo demolito. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Pratica di variazione catastale docfa e diritti catastali €.2.000,00.

CORRISPONDENZA URBANISTICA

SUB 11: vale quanto riportato in conformità edilizia. L'immobile risulta non conforme e non regolarizzabile.

SUB 13: vedere conformità edilizia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità;

ALTRE CONFORMITÀ': Conformità tecnica impiantistica. L'immobile risulta conforme.

➤ **PREZZO BASE D'ASTA**

**Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita al prezzo base di 53.472,66 (euro cinquantatremilaquattrocentosettantadue//66) , oltre iva e/o imposta di registro;**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 40.104,49 (euro quarantamilaquattrocentoquattro//49) oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

|                  |
|------------------|
| <b>LOTTO DUE</b> |
|------------------|

**PREZZO BASE D'ASTA: 4.746,10 (euro quattromilasettecentoquarantasei//10)**

Diritti di **PIENA PROPRIETÀ' per la quota di 1/1** su LASTRICO SOLARE, sito in Monte San Giusto (MC), Via San Giuseppe snc.

L'immobile è distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 9 particella 51 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria F/5, consistenza 160 mq;

Trattasi di porzioni di lastrico solare, con pavimentazione in piastrelle. I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

➤ **STATO DI OCCUPAZIONE**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

➤ **GIUDIZI DI CONFORMITÀ'**

CONFORMITÀ EDILIZIA: Criticità media

Presenza di struttura in ferro e vetro di fronte accesso subalterni 7 e 8. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: Oneri tecnici per pratica edilizia €.3.000,00 - Sanzioni: €.3.000,00 - Oneri tecnici per pratica al sisma al genio civile: €.2.000,00;

CONFORMITÀ CATASTALE: Criticità media

Presenza di struttura in ferro e vetro di fronte accesso subalterni 7 e 8. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione: I Pratica di variazione catastale docfa e diritti catastali €1.000,00;

CONFORMITÀ URBANISTICA:

Vedere conformità edilizia. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile ;

CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: Nessuna difformità.

➤ **PREZZO BASE D'ASTA**

**Gli immobili sopra descritti sono posti in vendita al prezzo base di PREZZO BASE D'ASTA: 4.746,10 (euro quattromilasettecentoquarantasei//10), oltre iva e/o imposta di registro.**

Potranno essere formulate anche offerte minime di acquisto per € 3.559,57 (euro tremilacinquecentocinquantanove//57 oltre eventuali imposte ed oneri di legge, pari al prezzo base ridotto di un quarto.

\*\*\*\*\*

➤ **PER TUTTI I LOTTI (1-2-3-) VINCOLI/ONERI DI CUI SARA' ORDINATA LA CANCELLAZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

ipoteca volontaria, iscritta il 18/11/2009 presso la Conservatoria di Macerata ai nn. 3994/17851, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - Importo ipoteca: €. 750.000,00 - Importo capitale: €. 375.000,00 - Durata ipoteca: anni 20

ipoteca giudiziale, iscritta il 29/08/2018 presso la Conservatoria di Macerata ai nn. 1346/9838, (sulla quota di proprietà di ½ per il Lotto 1 e sulla quota di 1/1 sui Lotti 2-3-4), derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo del 23/08/2008 - Importo ipoteca: €. 79.469,00 - Importo capitale: €. 39.734,50.

pignoramento, trascritto il 02/10/2019 presso la Conservatoria di Macerata ai nn. 12521/9357

➤ **PRATICHE EDILIZIE RELATIVE A TUTTI I LOTTI (1-2-3)**

Risultano le seguenti pratiche edilizie:

Concessione Edilizia N. 2779/1979, per lavori di Realizzazione recinzione e pensilina, rilasciata il 26/05/1979 con il n. 2779 di protocollo - Concessione Edilizia N. 40/1990, per lavori di Ampliamento laboratorio artigiano, rilasciata il 26/03/1990 con il n. 40 di protocollo - Concessione Edilizia N. 23/1991, per lavori di Costruzione casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 25/03/1991 con il n. 23 di protocollo - Concessione Edilizia N. 03/1992, per lavori di Variante costruzione a casa civile abitazione in sopraelevazione laboratorio artigianale, rilasciata il 28/01/1992 con il n. 03 di protocollo - Concessione Edilizia N. 56/1992, per lavori di Variante ampliamento laboratorio, rilasciata il 18/07/1992 con il n. 56 di protocollo - Concessione Edilizia N. 34/1993, per lavori di Variante casa civile, rilasciata il 28/06/1993 con il n. 34 di protocollo - Autorizzazione N. 32, per lavori di Installazione fossa del tipo Imhoff per scarico civile, rilasciata il 17/07/1999 con il n. 32 di protocollo - Concessione edilizia in sanatoria (Legge 28/02/1985 n. 47 - Condono Edilizio) N. C85/150/2000, per lavori di Realizzazione piano secondo seminterrato, cambio di destinazione piano terra (da garage ad abitazione), variazione prospetti, realizzazione piano secondo, rilasciata il 30/03/2000 con il n. C85/150/2000 di protocollo - Certificato di agibilità/abitabilità N. 09/2000, rilasciata il 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo, agibilità del 07/07/2000 con il n. 09 di protocollo.

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, alla divisibilità dei beni etc. si richiama quanto esposto nella relazione peritale redatta dal Geom. Massimo Carletti del

*06.05.2023 depositata agli atti del fascicolo processuale, in visione presso il professionista delegato e consultabile sulla piattaforma <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.astemobili.it](http://www.astemobili.it), [www.publiconline.it](http://www.publiconline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).*

\*\*\*\*\*

#### **MODALITA' DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- E' legittimato a presentare offerta d'acquisto e partecipare alla vendita qualunque interessato, fatta eccezione per il debitore, l'ufficiale giudiziario che ha partecipato al pignoramento ed 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 qual caso alla domanda deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo 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 deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato conferito (procura notarile).
- Le offerte di acquisto 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, ovvero se inferiori di oltre un quarto il prezzo stabilito nell'ordinanza, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile d'acquisto, in base alla modalità di partecipazione **A)** in forma cartacea o **B)** telematica

#### **A) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA CARTACEA**

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare l'offerta di acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto avvocato**, in Via G. Carducci n. 63, Macerata. All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente delegato ad apporre le indicazioni di cui all'ordinanza di delega (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 materialmente indicati da chi consegna la busta.
- L'offerta, obbligatoriamente in bollo (attualmente € 16,00), reperibili anche sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it) dovrà contenere:
  - ✓ **Se persona fisica** - Nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un valido documento di identità, eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa 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 va allegata una recente visura camerale recente (non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società o ente e 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 ipotesi di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea all'offerta deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.

- ✓ La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale.
- ✓ 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, urbanistico e catastale dell'immobile.
- ✓ Il numero della procedura esecutiva, numero del lotto, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata;
- ✓ Indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 , a pena di inammissibilità dell'offerta), termine di pagamento del prezzo medesimo, 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 (in caso di mancata indicazione, o indicazione di un prezzo superiore, esso sarà comunque di 90 giorni);
- ✓ L'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati in ipotesi di possesso di requisiti;
- ✓ L'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima, la certificazione notarile e di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile;
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare non trasferibile** intestato a "PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N. 141/2019 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al **20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, e un **assegno circolare non trasferibile**, con la medesima intestazione del precedente, **di importo pari al 10% del prezzo offerto, per spese**. Non sono ammessi assegni e vaglia postali
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato. Non saranno accettati vaglia postali o assegni postali vidimati emessi da Poste Italiane).

#### **B) MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITA' TELEMATICA**

- Gli interessati per partecipare alla vendita dovranno presentare offerte d'acquisto con modalità telematica da far pervenire, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita**, una per ciascun lotto cui intendono partecipare.
- 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](http://www.spazioaste.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 iniziale Modulo web ministeriale "Offerta Telematica" è disponibile il "Manuale utente" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia contenente le indicazioni per la compilazione e l'invio dell'offerta telematica.
- Non saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
- Onde evitare la non completa e quindi mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato.
- Le 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 dal Delegato alla vendita all'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
- L'offerta d'acquisto dovrà contenere:
  - ✓ **Se persona fisica** - Nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salva l'ipotesi di cui all'art. 579 c.p.c.), fotocopia di un valido documento di identità, eventuale procura conferita ad un avvocato. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. 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 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 va allegata una recente visura camerale recente (non più di 10 giorni) dalla quale risulti la costituzione della società o ente e 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 ipotesi di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea all'offerta deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente il permesso o carta di soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità.
  - ✓ La dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Macerata; in mancanza ogni comunicazione sarà effettuata presso la cancelleria del Tribunale.
  - ✓ 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, urbanistico e catastale dell'immobile.
  - ✓ Le coordinate bancarie dell'offerente, che saranno eventualmente utilizzate per la restituzione della cauzione nel caso vi sia una gara e l'offerente non risulti aggiudicatario.
  - ✓ L'indicazione del **prezzo** offerto (che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di 1/4 ).
  - ✓ L'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno della vendita** e del **lotto** per il quale intende partecipare.
  - ✓ Indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo e 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 (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.
  - ✓ Indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistono i presupposti, dei benefici/regimi fiscali vigenti.
  - ✓ L'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quote uguali per ciascun offerente.

- **A pena di inammissibilità** dovrà essere versata, a **titolo di spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione) mediante **bonifico bancario**, con causale "Versamento cauzione e spese", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima della scadenza del termine ultimo per la presentazione delle offerte**. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente € 16,00). 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, se prevista dal Tribunale.
- Il bonifico andrà effettuato sul conto corrente della procedura i cui dati sono di seguito riportati: IT23I0623013400000015237947 intestato a "PROCEDURA DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE R.G. N.141-2019 TRIBUNALE DI MACERATA".
- Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- 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.
- 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.

ASSISTENZA: "Per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo [garaimmobiliare@astalegale.net](mailto:garaimmobiliare@astalegale.net), oppure contattare il call-center al numero 848780013 dalle ore 9.30 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 17.00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi".

#### **APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA**

L'apertura delle buste avverrà il 18.12.2026 a partire dalle ore 15:30 presso lo Studio del sottoscritto delegato in Macerata, Via G. Carducci n. 63.

Il delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che dovrà contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali gli 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, il gestore dell'asta telematica invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, **le credenziali per l'accesso al portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

Le buste presentate con 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 modalità telematica saranno aperte dal delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al delegato.

In seguito alla 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 parteciperanno comparando innanzi al delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Via G. Carducci n. 63.

- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con la medesima modalità (on line), collegandosi al portale <http://immobiliare.spazioaste.it>** e seguendo le indicazioni disponibili all'interno del portale stesso. Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, la Astalegale.net invia all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto di tale invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile eventualmente indicato nell'offerta di acquisto.
- 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 black-out e la conseguente impossibilità di 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 provvedere 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 ogni caso, anche qualora all'orario previsto, per qualunque ragione, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, l'offerta rimane irrevocabile per tutta la giornata in cui è prevista l'apertura dei plichi e l'assenza di comunicazioni generate dal portale o inviate dal delegato non implica né decadenza, né aggiudicazione.

Soltanto laddove, entro le ore 23:59 del giorno previsto per l'esame delle offerte, l'offerente non riceva comunicazione alcuna, potrà ritenersi liberato dall'offerta medesima e legittimato a chiedere il rimborso della cauzione versata.

- In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c. 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 ad  $\frac{1}{4}$ , 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 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 più offerte valide, si procederà alla gara partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta.

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 potrà trascorrere un tempo massimo di **2 (due) minuti**.

Offerte minime in aumento di:

**LOTTO UNO € 3.000,00 ( euro tremila / zero centesimi)**

**LOTTO DUE € 1.000,00 (euro cinquecento / zero centesimi)**

Il bene verrà 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 al 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 avrà presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.

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. Nel caso sorgano questioni, il delegato riferirà al Giudice che, se del caso, convocherà le parti innanzi a sé.

**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 IT2310623013400000015237947).

Contestualmente al saldo prezzo, l'aggiudicatario potrà essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese inerenti al trasferimento, qualora esso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il delegato si riserva di indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo.

Ai sensi dell'art. 585, ult. comma, c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà, inoltre, fornire al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del d.lgs. n. 231/2007 necessarie e aggiornate per consentire a quest'ultimo di adempiere agli obblighi di adeguata verifica antiriciclaggio.

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, non è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, 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;

Se, nel termine fissato per il versamento del prezzo, è resa la dichiarazione di cui all'art. 585, comma 4°, c.p.c., il professionista delegato, operati gli adempimenti antiriciclaggio quale soggetto obbligato, allegherà alla bozza del decreto di trasferimento da trasmettere al giudice esclusivamente la dichiarazione ricevuta dall'aggiudicatario ex art. 585, comma 4°, c.p.c. mantenendo assoluto riserbo in merito sia ai dati personali – il cui trattamento si è reso necessario per gli scopi e per le attività previste dalla legge antiriciclaggio – sia alle eventuali segnalazioni di operazioni anomale e sospette che abbia trasmesso alla Unità di Informazione Finanziaria per l'Italia (U.I.F.), dati e segnalazioni che, a norma di legge, non dovrà condividere con alcun soggetto (neanche con il giudice);

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 fra il prezzo offerto e quello inferiore eventualmente realizzato.

Entro il termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le

dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. La restituzione delle cauzioni agli offerenti che non risultano aggiudicatari da parte del Delegato avverrà: 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.

#### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

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

- La vendita avviene nello stato di fatti e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- La vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Le spese per la cancellazione delle ipoteche e delle 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 spese, 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 dell'imposizione, per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere oneri e tributi nelle misure e con le modalità che saranno vigenti al momento del trasferimento, senza alcuna responsabilità per la procedura.
- Si precisa che 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 ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.).
- Le 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 cpc saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio Studio in Via G. Carducci n. 63, Macerata.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di Legge.

#### **IN CASO DI MUTUO FONDIARIO**

Ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D.Lgs 385/93 qualora fra i creditori ci sia un Istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purchè entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese e ne dia comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà ai sensi dell'art. 41 D.Lgs 385/93, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo d'aggiudicazione, fino a concorrenza del credito del predetto Istituto per capitale accessori e spese dandone, anche in questo caso comunicazione e prova al sottoscritto e comunque versando il restante 15% al sottoscritto professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

**Avv. TAMARA CICIA**

Via G. Carducci n. 63 - 62100 Macerata

Tel 0733.233693

e-mail: [tamara.cicia@gmail.com](mailto:tamara.cicia@gmail.com)

pec: [avv.tamara.cicia@legalmail.it](mailto:avv.tamara.cicia@legalmail.it)

---

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

**PUBBLICITA'**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia <https://venditepubbliche.giustizia.it>, sul sito internet [www.tribunale.macerata.giustizia.it](http://www.tribunale.macerata.giustizia.it); [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) (unitamente all'ordinanza di delega, alla CTU ed all'ulteriore documentazione), tra il compimento delle forme di pubblicità telematica ed il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni, nonché sul giornalino asta legale.

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso la Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Macerata e presso lo studio del sottoscritto professionista.

**VISITA DELL'IMMOBILE**

L'immobile potrà essere visionato previo accordo con il custode giudiziario nominato, Avv. Stefano Ruggeri (con Studio in V.le Matteotti 114 - 62012 Civitanova Marche - tel 0733-775830 fax 0733-813791 - pec: [avvstefanoruggeri@puntopec.it](mailto:avvstefanoruggeri@puntopec.it)).

Avv. Tamara Cicia