TRIBUNALE DI MACERATA
I AVVISO DI VENDITA DELEGATA
CON MODALITA' SINCRONA MISTA
Esecuzione immobiliare n. 1/2025

Il sottoscritto avv. Giulia Garofolo, C.F.: GRFGLI92L70C770V, con studio in Corridonia (MC) – Viale dell'Industria 70/A, pec: avvgiuliagarofolo@puntopec.it, tel: 0733264343 - 3933718856, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Macerata, dott.ssa Filomena Di Gennaro, alle operazioni di vendita nella procedura esecutiva immobiliare n. 1/2025 R.G.Es., con ordinanza del 27.5.2026, con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni pignorati, e con autorizzazione del 24.10.2026, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591 bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

-che il giorno **4 febbraio 2027, alle ore 10:00**, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, Avv. Giulia Garofolo, sito in Corridonia (MC), Viale dell'Industria 70/A, è fissata l'udienza per la verificazione delle offerte di acquisto relative ai beni di seguito descritti, ai prezzi base stabiliti e indicati in calce alla descrizione di ciascun lotto;
-che il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, e precisamente entro le ore 12:00 del 3 febbraio 2027.
Le offerte di acquisto potranno essere depositate, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, Avv. Giulia Garofolo, **in forma tradizionale, mediante deposito di una busta chiusa e sigillata,** una per ciascun lotto - sulla busta il professionista delegato 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 - **oppure in via telematica** secondo le modalità previste, mediante l'apposita procedura disponibile sul portale www.spazioaste.it

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO N. 1

Intera e piena proprietà di immobile sito nel **Comune di Tolentino (MC), alla Via Annibale Parisani n. 13.**
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Tolentino, Foglio 53, Particella 300, sub. 8, Categoria C/1, Classe 6, consistenza 32m², Rendita Catastale 568,52 €, piano terra e interrato, catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55.
L'unità immobiliare oggetto di vendita è situata all'interno di un fabbricato ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 13 (catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 1985, al piano terra si trovano dei negozi e garage, al piano seminterrato si trovano dei magazzini, mentre ai piani superiori si trovano delle abitazioni. Il negozio in oggetto si trova in buono stato di conservazione, è composto da due locali, un locale principale per la vendita al pubblico, mentre nella parte posteriore si trova un locale per la preparazione e lo stoccaggio dei beni

alimentari e un piccolo bagno con antibagno, il locale ha una superficie interna di circa 32 mq.
L'ingresso è situato sul lato sud est del fabbricato confinante con la strada comunale Via Annibale Parisani, è confinante sul lato nord est e sud ovest con altri locali commerciali, sul lato nord ovest è confinante con una corte.
Il fabbricato si trova all'interno del centro storico del comune di Tolentino, situato in una zona centrale a breve distanza da Piazza della Libertà.
Classe Energetica: F
CONFORMITA' EDILIZIA E PRATICHE EDILIZIE:
Il negozio non è conforme al progetto presentato con Concessione edilizia n. 6519/85 del 24/04/1985, la difformità interna riguarda la rimozione di un muro tra il retro negozio e un locale adiacente di altra proprietà, utilizzato dall'affittuario del negozio.
Il locale può essere sanato ripristinando il muro divisorio tra i due locali, la spesa indicativa è di € 2500,00 circa.
Il fabbricato si trova inserito nel PRG in zona Centro Storico A1 normato dall'art. 14 delle NTA.
Regolarità edilizia:
Concessione edilizia n 98/C del 13/08/1982
Variante Concessione edilizia n 98/C del 07/05/1984
Variante Concessione edilizia n 98/C del 24/04/1984
Agibilità n. 5092 del 08/06/1985
CONFORMITA' CATASTALE:
Si segnalano delle modifiche interne eseguite in assenza di pratiche edilizie in comune rispetto alle planimetrie catastali in atti, è stato demolito un muro interno per collegare il retro del negozio con un'altra proprietà confinate.
Precisazione: Con atto notarile di compravendita a rogito del dr. Carlo Conti notaio in Treia del 13/09/1985 rep. n. 14027/2843, trascritto in data 3 ottobre 1985 ai n. 8184/5906 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte al foglio 53 mapp. 300 sub. 4 ed a favore delle porzioni in contratto al foglio 53 mapp. 300 sub. 8.
PREZZO BASE D'ASTA:
€36.267,00(TRENTASEIMILADUCENTOSESSANTASETTE/00)
OFFERTA MINIMA: saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 27.200,25 (VENTISETTEMILADUCENTO/25)
RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (DUEMILA/00)

LOTTO N. 2

Intera e piena proprietà di immobile sito nel **Comune di Tolentino (MC), alla Via Annibale Parisani n. 15.**
Identificazione catastale: Catasto Fabbricati del Comune di Tolentino, Foglio 53, Particella 300, sub. 7, Categoria C/1, Classe 3, consistenza 85m², Rendita Catastale 952,60€, piano terra e seminterrato, catastalmente è individuato in Via Laura Zampeschi, 55.
L'unità immobiliare oggetto di vendita è situata all'interno di un fabbricato ubicato nel comune di Tolentino Via Annibale Parisani n. 15, (catastalmente è individuato in Via

Laura Zampeschi, 55). Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 1985, al piano terra si trovano dei negozi e garage, al piano seminterrato si trovano dei magazzini, mentre ai piani superiori si trovano delle abitazioni. Il negozio in oggetto si trova in buono stato di conservazione, è composto da più locali, un locale principale per la vendita al pubblico situato al piano terra, con annesso bagno e antibagno, al piano interrato si trovano un magazzino e due ripostigli utilizzati come locale di deposito. Il negozio posto al piano terra ha una superficie interna di circa 58 mq, mentre i magazzini e locali di deposito posti al piano sottostrada hanno una superficie di circa mq 114.
Il fabbricato si trova all'interno del centro storico del comune di Tolentino, situato in una zona centrale a breve distanza da Piazza della Libertà.
Classe Energetica: F
CONFORMITA' EDILIZIA E PRATICHE EDILIZIE:
Il negozio non è conforme al progetto presentato con Concessione edilizia n. 6519/85 del 24/04/1985, la difformità interna riguarda la realizzazione di un muro divisorio in cartongesso sotto il sottoscala che collega il piano terra con il piano interrato.
Il locale può essere sanato con una spesa indicativa di € 3.500,00 circa.
Il fabbricato si trova inserito nel PRG in zona Centro Storico A1 normato dall'art. 14 delle NTA.
Regolarità edilizia:
Concessione edilizia n 98/C del 13/08/1982
Variante Concessione edilizia n 98/C del 07/05/1984
Variante Concessione edilizia n 98/C del 24/04/1984
Agibilità n. 5092 del 08/06/1985
CONFORMITA' CATASTALE:
Si segnalano delle variazioni rispetto ai progetti depositati in comune alle planimetrie catastali in atti, sono stati realizzati dei muri in cartongesso al piano interrato sotto la scala che collega il P.T. con quello al piano PS1.
Precisazione:
Con atto notarile di compravendita a rogito del dr. Carlo Conti notaio in Treia del 13/09/1985 rep.n. 14027/2843, trascritto in data 3 ottobre 1985 ai n. 8184/5906 è stata costituita servitù di passaggio pedonale e carrabile a carico della corte al foglio 53 mapp. 300 sub. 4 ed a favore delle porzioni in contratto al foglio 53 mapp. 300 sub. 7.
PREZZO BASE D'ASTA: € 113.820,00 (CENTOTREDICIMILAOTTOCENTOVENTI/00)
OFFERTA MINIMA: saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato, quindi l'offerta minima valida è pari ad € 85.365,00 (OTTANTACINQUEMILATRECENTOSESSANTACINQUE/00)
RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (DUEMILA/00)

Stato di occupazione degli immobili: gli immobili oggetto di vendita risultano entrambi occupati; nel dettaglio, il sub. 7 è occupato da società di cui l'esecutata risulta legale rappresentante in forza di contratto di locazione ritenuto opponibile alla procedura e che andrà in scadenza il prossimo 30 settembre 2029, mentre il sub. 8 risulta occupato da società terza estranea alla procedura in forza di contratto di locazione ritenuto opponibile

alla procedura che andrà in scadenza il prossimo 31 gennaio 2028. Pertanto, gli immobili non sono da considerarsi liberi.

SINTESI ACCERTAMENTI PER ENTRAMBI I LOTTI

Corrispondenza quota colpita e quota posseduta: corrisponde
Comproprietari non esecutati: non sussistono comproprietari non esecutati
Documentazione ex art. 567 c.p.c.: conforme
Continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c.: sussiste
Sussistenza di diritti reali, vincoli e oneri: non sussistono vincoli di trasferibilità
Sussistenza iscrizioni e trascrizioni: le formalità esistenti potranno esser tutte cancellate alla vendita.
Stato di occupazione: occupati

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TRADIZIONALE CARTACEA

Le offerte d'acquisto cartacee dovranno essere presentate in busta chiusa e sigillata entro le ore 12,00 del giorno feriale precedente a quello fissato per la vendita, ossia entro e non oltre le ore 12,00 del 3 febbraio 2027 presso lo studio della sottoscritta delegata, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Viale dell'Industria n. 70/A (Studio Legale Valori presso Palazzo Giovenali - tel. 0733/264343 – cell. 393/3718856), una per ciascun lotto per il quale si intende partecipare.
Le offerte presentate sono irrevocabili, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c. All'esterno della busta il ricevente delegato provvederà ad apporre i dati di riferimento di cui all'ordinanza di delega (numero di procedura, nome del G.E., nome del professionista delegato, data della udienza di esame delle offerte, lotto).
Le offerte d'acquisto (in bollo, attualmente pari ad euro 16,00), una per ciascun lotto, dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile – se l'offerente è coniugato in regime di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge - fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale (in caso di pluralità di persone andranno inserite altrettante fotocopie).
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.. In caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda dovrà essere allegato il certificato di Cittadinanza ed eventualmente Permesso o Carta di Soggiorno al fine della verifica delle condizioni di reciprocità. Se l'offerente è un minore l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare e andrà allegata copia autentica del provvedimento giudiziale di autorizzazione all'acquisto. Nel caso in cui l'offerta d'acquisto venga presentata da società o impresa commerciale occorre indicare i dati identificativi, inclusi la Partita IVA e/o il codice fiscale, ragione sociale e sede legale, nonché nome, cognome, luogo e data di nascita del o dei legali rappresentanti, nonché allegare il certificato della Camera di Commercio ovvero visura camerale aggiornata in corso di validità dalla quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione all'asta, nonché

fotocopia di un valido documento di identità del o dei rappresentanti legali. In caso di offerta presentata da più soggetti l'offerta 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 e inoltre dovrà essere indicato quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
L'offerta, inoltre, dovrà contenere il numero della procedura esecutiva, il numero del lotto, i dati identificativi del bene per il quale è proposta, la data della vendita, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base d'asta a pena di inammissibilità dell'offerta, ed il termine di versamento del saldo 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 giorni 90 dall'aggiudicazione).
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, ove verranno effettuate le comunicazioni oppure eleggere domicilio digitale; in mancanza queste ultime verranno effettuate presso la Cancelleria.
All'offerta dovranno essere allegati, a pena di inammissibilità, un assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ES. R.G. 1/2025 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 20% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, nonché altro assegno circolare non trasferibile, sempre intestato a "PROC. ES. R.G. 1/2025 TRIBUNALE DI MACERATA", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di spese.
Si precisa che sia la cauzione che il fondo per le spese dovranno essere corrisposti esclusivamente mediante assegni circolari emessi da istituti di credito (saranno esclusi assegni postali o vaglia postali emessi da Poste Italiane S.p.A. o altri operatori).
L'offerta deve contenere l'indicazione di volersi avvalere, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali agevolati.
L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita nel luogo fisico in cui si svolge la vendita presso lo studio del delegato, Avv. Giulia Garofolo, in Corridonia (MC), Zona Industriale, Via dell'Industria n. 70/A (Studio Legale Valori, presso Palazzo Giovenali).
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.

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 a quello fissato per la vendita, ossia entro e non oltre le ore 12,00 del 3 febbraio 2027 una per ciascun lotto. L'offerta deve essere redatta mediante il Modulo web ministeriale denominato "Offerta Telematica" accessibile tramite apposita funzione "INVIO OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale www.spazioaste.it (gestore ASTALEGALE.NET SPA). Una volta inseriti i dati ed i

documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'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. Si suggerisce precauzionalmente un termine non inferiore a 5 giorni.
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.
Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.
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 per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.
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), fotocopia di un documento di identità valido e del codice fiscale. 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'offerta deve contenere l'indicazione di volersi avvalere, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici/regimi fiscali agevolati.
L'offerta deve contenere l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, di averne compreso il contenuto e di conoscere lo stato dell'immobile.
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.
Si precisa che, in considerazione del sistema di interfaccia telematico, è possibile caricare un solo bonifico; pertanto, all'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato un bonifico che dovrà coprire 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 mediante bonifico bancario sul conto corrente n. 4791576 acceso presso BPER BANCA S.p.A.., filiale di Civitanova Marche ed intestato a "PROC. ES. R.G. 1/2025 TRIBUNALE DI MACERATA" (codice Iban: IT94T0538768870000004791576, con causale "versamento cauzione e spese es. imm. 1/2025 asta 04.02.2027 lotto n. ___ specificare il numero del lotto), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte.
Il mancato accredito del bonifico sul predetto conto nel termine indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente.
La copia della contabile del versamento tramite bonifico deve essere allegata alla busta telematica contenente l'offerta d'acquisto.
L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato 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.
Assistenza: Si precisa che per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo garaimmobiliare@astalegale.net, oppure contattare il call-center al numero 02 800 300 70 o al numero 848 780013 dalle ore 9:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 17:00 dal lunedì al venerdì, esclusi festivi.

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

Il professionista delegato, nel giorno e nell'ora fissata per la vendita, procederà, in ordine progressivo per ciascun lotto posto in vendita, all'apertura delle buste presentate in forma tradizionale e dei plichi telematici, nonché all'esame delle offerte.
Il delegato 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 delle persone presenti e degli utenti connessi, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione provvisoria con l'identificazione dell'aggiudicatario ex art. 591 *bis* c.p.c.
Gli offerenti che hanno formulato l'offerta in forma tradizionale partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo fisico in cui si svolge la vendita, sopra indicato e sito in Corridonia (MC) – Viale dell'Industria 70/A (Studio Legale Valori – presso

palazzo Giovenali); le buste presentate in forma tradizionale 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.
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 (gestore ASTALEGALE.NET SPA) e seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso. Le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti dinnanzi al delegato.
Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni di vendita e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, il gestore dell'asta telematica (Astalegale.net) invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
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.
Gli offerenti interessati a partecipare all'eventuale gara dovranno collegarsi al portale e dunque risultare online; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte dal professionista delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi a quest'ultimo.
La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal professionista delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato alla vendita.
Nel giorno e nell'orario previsto per l'apertura delle buste, ove il professionista delegato per qualsiasi motivo non sia in grado di procedere all'esame delle offerte, lo comunicherà, dandone atto nel verbale di vendita e agli interessati che si siano registrati per assistere alle operazioni di vendita, indicando il nuovo orario previsto.
In caso di offerta unica 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, il delegato potrà far luogo alla vendita quando riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano 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 essere comunque disposta in suo favore.

In caso di pluralità di offerte valide si procederà alla gara tra gli offerenti, tramite connessione telematica, partendo, come prezzo base, dal valore dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato, quindi, a chi avrà effettuato il rilancio più elevato. Alla gara potranno partecipare tutti gli offerenti le cui offerte siano state ritenute valide. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto ad essere presente all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero è tenuto ad essere on line durante lo svolgimento della vendita sopra indicata e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa.
La gara, che si svolgerà in 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, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
Nel corso della gara, le offerte minime in rialzo non potranno essere inferiori ad euro 2.000,00 (duemila/00). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due (2) minuti.
In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo innanzi al delegato.
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 presenti innanzi al delegato.
In sede di esame delle offerte si procederà secondo la disciplina degli artt. 572 e 573 c.p.c.: nel caso sorgessero questioni, il delegato riferirà al G.E. che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano 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. Il delegato 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, 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.
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 ciascun offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta

telematica, il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti non aggiudicatari 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 giorni 90 (novanta) dall'udienza di aggiudicazione provvisoria; l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato mediante deposito presso lo studio dell'Avv. Giulia Garofolo di assegno circolare non trasferibile intestato a "PROC. ES. R.G. 1/2025 TRIBUNALE DI MACERATA", ovvero mediante bonifico bancario in favore di " "PROC. ES. R.G. 1/2025 TRIBUNALE DI MACERATA" sul conto corrente intestato alla procedura acceso presso la BPER BANCA S.P.A., Filiale di Civitanova Marche, codice IBAN: IT94T0538768870000004791576, con causale "versamento saldo prezzo es. imm. 1/2025 asta del 04.02.2027". Valgono le medesime raccomandazioni sopra svolte per la tempestiva esecuzione del bonifico.
Contestualmente al saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle spese di trasferimento, che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario potrà, infatti, essere chiamato ad integrare il deposito già costituito per le spese relative al trasferimento, qualora lo stesso possa in concreto risultare insufficiente, in misura che il sottoscritto delegato indicherà. Il tutto con l'avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al prezzo residuo e con la precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione delle spese da parte del Giudice dell'Esecuzione.
In caso di mancato saldo nel termine, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto, 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 CTU, 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; ogni spesa per la cancellazione di iscrizioni ipotecarie e trascrizione pignoramento sarà a carico dell'aggiudicatario.
Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, senza alcuna possibilità di rivalsa nei confronti della procedura. Si specifica che l'Iva sarà applicabile nei termini ed alle condizioni previste dalla legge.
In caso di variazione dell'imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione del presente avviso di vendita, è obbligo dell'aggiudicatario corrispondere le somme per oneri tributari nelle misure e con le modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità alcuna della procedura.
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.

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 ed a quello precedente l'aggiudicazione.
Sono a carico dell'aggiudicatario/assegnatario la quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, 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 per l'eventuale regolarizzazione urbanistica e/o catastale e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e di qualsiasi gravame cancellabile.
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. 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.
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.
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.
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, così come prescritto nell'ordinanza di vendita, "*là dove 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 abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme), attenendosi alle Istruzioni per la redazione dei progetti di distribuzione di cui alla Circolare del 13 febbraio 2025 reperibile sul sito internet del Tribunale di Macerata (§ 5)*".

Ogni attività connessa con il presente avviso, di cui agli artt. 569 c.p.c. e seguenti, sarà effettuata presso lo studio della sottoscritta professionista delegata sito in Corridonia (MC) – Viale dell'Industria 70/A, alla quale potranno essere rivolte le richieste di informazioni.
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.spazioaste.it e www.astalegale.net (unitamente all'ordinanza di delega ed alla C.T.U.), nonché sulla rivista "Newspaper Aste" edita da astalegale.net.
Tra il compimento di tali forme di pubblicità e la data della deliberazione sulle offerte di vendita non intercorreranno meno di 45 giorni.
Per quanto non previsto nel presente avviso si rimanda all'ordinanza di vendita ed alle vigenti norme di legge.

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, 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).

Si invitano eventuali soggetti interessati alla vendita ad effettuare un sopralluogo sul posto al fine di accertare esattamente la consistenza dei lotti e le loro caratteristiche.
Si precisa che gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il Custode Giudiziario, avv. Giulia Garofolo, domiciliata in Corridonia (MC), Viale dell'Industria 70/A (Studio Legale Valori – presso Palazzo Giovenali), cellulare 393/3718856; mail garofologiulia1@gmail.com; PEC: avvgiuliagarofolo@puntopec.it).

Maggiori informazioni potranno essere reperite presso lo studio della sottoscritta professionista delegata e presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata ovvero rinvenute nella CTU agli atti, alla cui consultazione si rinvia.

Corridonia, lì 10 novembre 2026

Il professionista delegato alla vendita
Avv. Giulia Garofolo



Firmato digitalmente da:

Giulia Garofolo