Avv. Francesco IACOPINI
Via M. Batà n.21 – 62100 Macerata (MC)
Tel. 0733.264894 – Tel/Fax 0733.522223
PEC: avvfrancescoiacopini@cnfpec.it

TRIBUNALE DI MACERATA
II AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE DELEGATA A PROFESSIONISTA
MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **avv. Francesco Iacopini**, con studio in Macerata, Via Batà n° 21 (Tel. 0733.264894; Fax 0733.522223; mail avv.iacopini@tiscali.it ; pec : avvfrancescoiacopini@cnfpec.it)

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata in data 8.05.2026 dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Macerata, nel giudizio di divisione endoesecutivo **n. 963/2024 R.G.** promossa da SIRIO NPL SRL con la quale il medesimo Giudice ha disposto la vendita dei beni sottodescritti ed ha delegato il sottoscritto Avvocato alle operazioni di vendita, visti gli artt. 569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la legge 80/2005 e successive modifiche

COMUNICA

che il giorno **21 GENNAIO 2027 alle ore 10.00** presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21, si svolgerà la **vendita telematica sincrona a partecipazione mista**, nel rispetto dell'ordinanza di delega, della normativa regolamentare di cui all'art. 161 *ter* disp. att. c.p.c. nonché in base al decreto Min. Giust. 26.02.15 n. 32. In particolare, si procederà all'**apertura delle buste cartacee e telematiche** relative alle offerte di acquisto sui beni sottoelencati

BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

LOTTO 1

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **TERRENO in Civitanova Marche**, C.da Santa Maria Apparente, Via del Torrione, avente potenzialità edificatoria con destinazione prevalentemente residenziale e produttiva; il terreno ha forma rettangolare e giacitura pianeggiante ed ha una consistenza pari a circa 7600 mq. L'accesso al terreno avviene da via del Torrione.

Identificazione catastale:

- **Foglio 28** (catasto terreni) p.lla **342**, reddito dominicale euro 58,88, reddito agrario euro 49,06, qualità: semin. Irrig. di classe 2, superficie: 7.600 mq.

Descrizione del lotto Secondo il vigente P.R.G. il terreno ricade prevalentemente all'interno del Progetto Norma (PN) 6.3 "Granaglie" di cui all'art. 4.4.6.3 delle N.T.A. del P.R.G.
Internamente al PN 6.3 esso in gran parte ricade nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.1 "la mixitè di via del Torrione Nord", attuabile tramite piano di iniziativa pubblica con il 35% di ERP ed in parte rientra nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.6 "La residenza esistente lungo via del Torrione", attuabile tramite piano di iniziativa privata.
Per le UMI 6.3.1, 6.3.6 il progetto prevede la ridefinizione del fronte edificato lungo via del Torrione, con degli edifici con destinazione mista produttivo e residenziale.
Prescrizioni del progetto: localizzazione e realizzazione di una nuova viabilità carrabile di collegamento tra via del Torrione e l'area Tecnico Distributiva; realizzazione di parcheggi pubblici in corrispondenza della viabilità principale; inedificabilità delle aree a verde pubblico in prossimità del fosso e in corrispondenza del "Vallato" nel rispetto degli ambiti di tutela.
In piccola parte il terreno rientra anche in zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. del P.R.G. e all'interno del sub-sistema R4 "residenza della mixitè" di cui all'art. 4.2.1.7 delle N.T.A. del P.R.G..
Presso l'UTC di Civitanova Marche si è accertato che ad oggi per l'area in oggetto (nello specifico per le UMI 6.3.1 e 6.3.6) NON risultano Piani Attuativi presentati e né tanto meno approvati.
Le destinazioni urbanistiche indicate nel PRG, previste per le UMI sopra descritte, ad oggi risultano ancora valide.
Le recenti operazioni di campagna (rilievo strumentale topografico eseguito con strumentazione GPS e picchettamento, previa acquisizione dei precedenti frazionamenti e analisi delle coordinate della mappa originari) hanno consentito di riscontrare la presenza di manufatti NON licenziati e recinzioni, ricadenti all'interno lotto in questione; inoltre in esito agli stessi rilievi il lotto è risultato essere attraversato dalla viabilità carrabile esistente che conduce a fondi terzi (si configura pertanto anche in questo caso l'esistenza di una servitù).

Esistenza di diritti reali/servitù
La strada esistente che attraversa i terreni (in particolare la strada attraversa il Lotto n.1 e solo marginalmente si sovrappone al Lotto n.2) e la presenza di linee elettriche aeree su entrambi i lotti, configurano di fatto l'esistenza di servitù.
In esito all'analisi degli atti Compravendita e Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito di cui all' RP1416 e RP1417

del 14/02/1997 a rogito Notaio Piergiorgio Moscetta, si rileva che l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342** e **343**) è gravata da **servitù per destinazione**, a vantaggio della p.lla 337 ed al fine di accedere alla stessa; servitù che si esercita lungo l'esistente strada interpoderale che collega il fondo con via del Torrione. La società venditrice ha riservato per sè e per i suoi aventi causa a qualunque titolo **il diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo sulla unità immobiliare p.lla 337 sub 1** (BCNC – passaggio carrabile privato) a vantaggio della residua proprietà identificata con l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342** e **343**), per raggiungere la strada vicinale che costeggia il vallato dell'ENEL.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: Il terreno è attualmente incolto e invaso da vegetazione spontanea; sono presenti linee elettriche aeree (si configura pertanto l'esistenza di una servitù). Sulla proprietà sono attualmente presenti alcuni manufatti non licenziati (box in lamiera, pollai, recinzione, ecc.) sulla strada esistente che attraversa il lotto 1 e marginalmente lambisce il lotto 2 e le linee elettriche aeree (linee su pali e tralicci).
Non vi sono contratti di affitto.

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

1. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 159 del 31/01/2013 derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 140/224 della piena proprietà dell'immobile degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
2. **Iscrizione Ipoteca Volontaria** R.P. 1879 del 19/12/2014 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
3. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 43 del 16/01/2015 derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Citanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
4. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 894 del 28/01/2016 per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
5. **Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/ Riscossione** R.P. 1354 del 29/08/2018 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
6. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 6077 del 30/07/2020 per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 –343;

Con il decreto di trasferimento **NON potrà essere ordinata la cancellazione** della:

7. **TRASCRIZIONE del decreto di ammissione concordato preventivo** R.P. 7485 del 08/08/2005 a favore di Massa dei creditori del concordato preventivo della società …..srl contro …. srl per la quota di 17/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343 ;
8. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** R. P. 5592 del 20/05/2024 – Registro Generale 7129 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 112 del 06/05/2024 **Domanda Giudiziale - ordinanza che dispone il giudizio di divisione** degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

Irregolarità edilizie: Sulla proprietà sono attualmente presenti alcuni manufatti non licenziati (box in lamiera, pollai, recinzione, ecc.) di cui non è definibile l'epoca di costruzione, né tantomeno ad opera di chi sia avvenuta la costruzione. **Tali manufatti non sono sanabili e pertanto dovranno essere rimossi.**

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 142.500,00** (***centoquarantaduemilacinquecento/00***).

LOTTO 2

diritti di **piena proprietà per la quota di 1/1** su **TERRENO in Civitanova Marche**, C.da Santa Maria Apparente, Via del Torrione, avente potenzialità edificatoria con destinazione prevalentemente ricettiva; il terreno ha forma trapezoidale e giacitura pianeggiante ed ha una consistenza pari a circa 14800 mq. L'accesso al terreno avviene da

via del Torrione.

Identificazione catastale:

- **Foglio 28** (catasto terreni) p.lla **343**, reddito dominicale euro 114,65, reddito agrario euro 95,54, qualità: semin. Irrig. di classe 2, superficie: 14.800 mq.

Descrizione del lotto: Secondo il vigente P.R.G. il terreno ricade prevalentemente all'interno del Progetto Norma (PN) 6.3 "Granaglie" di cui all'art. 4.4.6.3 delle N.T.A. del P.R.G. Internamente al PN 6.3 esso in gran parte ricade nell'unità minima d'intervento UMI 6.3.4 "le attrezzature del parco" attuabile tramite Piano di Iniziativa Privata.
Per la UMI 6.3.4 il progetto prevede la realizzazione della strada di collegamento via del Torrione-via Einaudi: a nord e in parte a sud della stessa. Si prevede la demolizione di alcune strutture attualmente presenti, la realizzazione di un parcheggio pubblico, il risanamento conservativo dell'edificio esistente a fini ricettivi e l'edificazione di una nuova struttura ricettiva.
Prescrizioni del progetto: localizzazione e realizzazione di una nuova viabilità carrabile a servizio dell'edificazione di progetto e di collegamento tra via del Torrione e l'area Tecnico Distributiva; realizzazione di parcheggi pubblici in corrispondenza della viabilità principale; localizzazione di aree a verde pubblico in prossimità del fosso nel rispetto degli ambiti di tutela e in corrispondenza del "Vallato". L'ambito a verde pubblico compreso tra i due corsi d'acqua dovrà garantire la permeabilità dei suoli ed un'idonea piantumazione.
In parte il terreno ricade anche in zona omogenea F (così come definita dal D.M. n. 1444/68) di cui all'art. 4.3.6 delle N.T.A. del P.R.G. individuata con la sigla "F3" regolamentata dall'art.4.3.6.2 delle relative N.T.A. e ricadente all'interno del sub-sistema V7 "Le connessioni territoriali esterne" di cui all'art. 4.2.5.17 delle N.T.A. del P.R.G..
In esito ad accesso atti presso l'UTC di Civitanova Marche si è accertato che ad oggi per l'area in oggetto (nello specifico per la UMI 6.3.4) NON risultano Piani Attuativi presentati e né tantomeno approvati.
Le destinazioni urbanistiche indicate nel PRG, previste per le UMI sopra descritte, ad oggi risultano ancora valide.
Il terreno è attualmente incolto e invaso da vegetazione spontanea; sono presenti linee elettriche aeree.
Da un punto di vista urbanistico si rileva inoltre che gli immobili in oggetto ricadono all'interno dei seguenti ambiti:

- Categoria della struttura geomorfologica - "Corsi d'acqua" di cui agli artt. 3.1.4.1, 5.1.1.7, 7.2.1 delle N.T.A. del P.R.G. in parte per le particelle n. 342, 343;
- Categoria del patrimonio storico-culturale - "Rispetto stradale" (Decreto Ministeriale 01/04/1968 n. 1404) in parte per la particella n. 343, "Ambiti di tutela annessi alle strade panoramiche art.43 NTA PPAR" (incremento 50% fascia di rispetto stradale D.M. 1404/68) in parte per la particella n. 343.

L'area è ricompresa nel sistema ambientale del vigente P.T.C. (delibera C.P. n. 75 del 11/12/2001) categoria:

- Struttura geo-morfologica – "Piane alluvionali" (art. 27) totalmente per tutte le particelle; "Aree soggette con maggiore frequenza ad esondazione" (art. 27.1) in gran parte per la particella n. 343; "Aree soggette ad esondazione per piene eccezionali" (art. 27.2) marginalmente per la particella n. 343;
- Patrimonio botanico-vegetazionale – "Aree coltivate di valle" (art. 31.2) totalmente per tutte le particelle; "Varchi fluviali" (art. 23.10) totalmente per la particella n. 343.

La particella n. 343 è interessata in parte dal vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 22/1/2004 n. 42 art. 142 lettera C – fiumi, torrenti, corsi d'acqua – TU 1775 del 11/12/33 e le relative ripe (fascia di 150 mt).
Si precisa, inoltre, che l'area è inclusa nell'ambito del perimetro provvisorio del sito di bonifica del basso bacino del fiume Chienti (ex sito di interesse Nazionale), individuato con D.M. 26/2/2003 ai sensi del D. Leg.vo 5/2/1997 n. 22 e del D.M. 25/10/1999 n. 471.

Esistenza di diritti reali/servitù
La strada esistente che attraversa i terreni (in particolare la strada attraversa il Lotto n.1 e solo marginalmente si sovrappone al Lotto n.2) e la presenza di linee elettriche aeree su entrambi i lotti, configurano di fatto l'esistenza di servitù.
In esito all'analisi degli atti Compravendita e Costituzione di Diritti Reali a Titolo Gratuito di cui all' RP1416 e RP1417 del 14/02/1997 a rogito Notaio Piergiorgio Moscetta, si rileva che l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342** e **343**) è gravata da **servitù per destinazione**, a vantaggio della p.lla 337 ed al fine di accedere alla stessa; servitù che si esercita lungo l'esistente strada interpoderale che collega il fondo con via del Torrione. La società venditrice ha riservato per sè e per i suoi aventi causa a qualunque titolo **il diritto di passaggio da esercitarsi a piedi e con ogni mezzo sulla unità immobiliare p.lla 337 sub 1** (BCNC – passaggio carrabile privato) a vantaggio della residua proprietà identificata con l'ex p.lla 338 (oggi p.lle 341,**342** e **343**), per raggiungere la strada vicinale che costeggia il vallato dell'ENEL.

Stato di possesso al momento del sopralluogo: il terreno risulta libero. Non vi sono contratti di affitto.

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

1. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 159 del 31/01/2013 derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 140/224 della piena proprietà dell'immobile degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
2. **Iscrizione Ipoteca Volontaria** R.P. 1879 del 19/12/2014 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di dell'immobile identificato al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
3. **Iscrizione Ipoteca Giudiziale** R.P. 43 del 16/01/2015 derivante da Decreto Ingiuntivo per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Citanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
4. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 894 del 28/01/2016 per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
5. **Iscrizione Ipoteca Con. Amministrativa/ Riscossione** R.P. 1354 del 29/08/2018 derivante da Decreto Ingiuntivo a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
6. **TRASCRIZIONE: Pignoramento Immobiliare** R.P. 6077 del 30/07/2020 per la quota di 140/224 della piena proprietà degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 –343;

Con il decreto di trasferimento **NON potrà essere ordinata la cancellazione** della:

7. **TRASCRIZIONE del decreto di ammissione concordato preventivo** R.P. 7485 del 08/08/2005 a favore di massa dei creditori del concordato preventivo della società ….. srl contro …. srl per la quota di 17/224 della piena proprietà degli immobili identificati al catasto terreni del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343;
8. **TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO** R. P. 5592 del 20/05/2024 – Registro Generale 7129 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MACERATA Repertorio 112 del 06/05/2024 **Domanda Giudiziale - ordinanza che dispone il giudizio di divisione** degli immobili identificati al CT del Comune di Civitanova Marche al Fg. 28 p.lle 342 – 343.

Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità.

PREZZO BASE D'ASTA : **€ 138.750,00** (***centotrentottomilasettecentocinquanta/00***).

Le indicazioni di natura urbanistica e catastale del lotto sono state assunte dalla **perizia tecnica** redatta dall'**Ing. Alessandro Annessi** (0733.203146) del 1.04.2026 che si richiama espressamente e che può essere consultata sui siti internet indicati alla fine del presente avviso.

******

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

I beni sopra descritti vengono posti in vendita in lotti separati ai suindicati prezzi base d'asta.

- È legittimato a presentare offerta di 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 cui caso alla domanda deve essere allegata la procura originale. Qualora l'offerta sia presentata a mezzo di procuratore legale, la stessa può essere fatta anche per persona da nominare ex art. 579 ultimo comma c.p.c. Il procuratore legale che è rimasto aggiudicatario per persona da nominare deve dichiarare nei tre giorni successivi il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta depositando il mandato (procura notarile).
- **Le offerte presentate sono irrevocabili**, salvo il caso di cui all'art. 571 comma 3 c.p.c., e sono inefficaci se presentate oltre il termine sopra indicato, ovvero se inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'avviso, ovvero se non accompagnate dalla cauzione con le modalità stabilite nell'ordinanza di vendita.
- L'offerta, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere trasferito il bene, deve riportare con precisione l'indicazione delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare. In mancanza il bene verrà trasferito in quota uguali per ciascun offerente.

- Gli interessati all'acquisto possono presentare offerta irrevocabile di acquisto, in base alla modalità di partecipazione scelta:

  a) in forma cartacea oppure

  b) telematica

A) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE IN FORMA ORDINARIA CARTACEA

- Per partecipare alla vendita è necessario presentare offerta d'acquisto, **entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, in busta chiusa e sigillata presso lo studio del sottoscritto Avvocato**.
- All'esterno della busta non deve essere apposta alcuna indicazione, provvederà il ricevente ad apporre i dati di riferimento (nome di chi materialmente provvede al deposito, numero della procedura e del lotto, nome del Giudice e del Delegato, data della vendita) come saranno indicati da chi consegna la busta.
- Le offerte, **in bollo**, (reperibili anche nel sito https://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 se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica di 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 nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità del o dei rappresentanti legali;
  - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, 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;
  - 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, catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
  - **numero** della **procedura esecutiva**, del **lotto**, dati identificativi del bene per cui l'offerta è presentata
  - l'indicazione del **prezzo offerto** (che non potrà essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼, a pena d'inammissibilità dell'offerta) nonché il **termine di pagamento** del prezzo medesimo, degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non potrà essere superiore a giorni 90** dall'aggiudicazione (in caso di mancata indicazione, o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni),
  - l'indicazione di volersi avvalere di regimi fiscali agevolati nel caso di possesso di requisiti,
- Alla domanda di partecipazione devono essere allegati, **a pena di inammissibilità**, un **assegno circolare** non trasferibile intestato a ***"Avv. Iacopini Francesco Proc. Es. 963/2024***", di importo pari al **20%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, nonché un **assegno circolare** non trasferibile, parimenti intestato come il precedente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, per le **spese.** **Sono ESCLUSI** gli assegni o vaglia emessi da Poste Italiane.
- L'offerente è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato.

B) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

- Le offerte di acquisto anche al fine della partecipazione alla gara devono essere presentate **entro e non oltre le ore 12:00 del giorno feriale precedente la vendita, con modalità telematica**
- L'offerta deve essere redatta mediante il **Modulo web ministeriale "Offerta Telematica"** accessibile tramite apposita funzione "INVIA OFFERTA" presente all'interno dell'annuncio pubblicato sul portale **www.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 *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 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. Una volta trasmessa la busta digitale, non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione che sono acquisite definitivamente dal portale e conservate dallo stesso in modo segreto.
- Al fine di evitare il ritardato accredito del bonifico 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 dell'offerente; pertanto, non saranno accettati reclami se per un motivo qualsiasi le attività sopra richieste non saranno 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.
- Nell'offerta devono essere indicati:
  - **se persona fisica** – cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio/residenza, recapito telefonico dell'offerente, regime patrimoniale se coniugato, con indicazione delle generalità del coniuge se in regime di comunione legale a cui va allegata copia fotostatica 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 nella busta telematica la prescritta autorizzazione del Giudice Tutelare;
  - **se persona giuridica** – i dati identificativi, partita IVA e/o codice fiscale, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, cui va allegata recente visura camerale da cui risulti la costituzione della società o ente ed i poteri di rappresentanza conferiti all'offerente validi per la partecipazione in udienza, nonché fotocopia di valido documento di identità dei rappresentanti legali.
  - In caso di partecipazione di cittadino di altro stato non appartenente alla Comunità Europea, alla domanda deve essere allegato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, 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;
  - 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 catastale ed urbanistico dell'immobile.
- **L'offerta, inoltre, dovrà contenere:**
  - l'indicazione del **prezzo** offerto, che a pena di inefficacia non può essere inferiore al prezzo base ridotto di ¼
  - l'indicazione della **procedura esecutiva**, del **giorno** della vendita e **lotto** per cui intende partecipare;
  - l'indicazione del **tempo** di pagamento del prezzo degli ulteriori oneri e spese di aggiudicazione, che **non** può essere **superiore a novanta giorni dall'aggiudicazione, termine** non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale dei termini processuali, (in caso di mancata indicazione o di indicazione di un termine superiore, esso sarà comunque di 90 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - l'indicazione della volontà di avvalersi ove ne sussistano i presupposti dei benefici/regimi fiscali vigenti.
- Dovrà essere versata, a titolo di **spese e cauzione** a garanzia dell'offerta, una somma non inferiore al **30% del prezzo offerto** mediante **bonifico bancario,** con causale "*versamento cauzione e spese*", da eseguirsi sul c/c sotto indicato **almeno 3 giorni lavorativi prima del termine** ultimo per la presentazione delle offerte. Nel medesimo bonifico deve essere aggiunta anche la somma relativa al **bollo** dovuto per legge (attualmente **€ 16,00**). Il mancato accredito sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. 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.
- **La copia della contabile del versamento dovrà essere allegata, a pena di esclusione, alla busta telematica contenente l'offerta.**
- Il bonifico bancario andrà effettuato sul c/c intestato a "***Avv. Iacopini Francesco Proc. Es. 963/2024***" **CODICE IBAN : IT83H0615013400CC0320129362 -** Cassa di Risparmio di Fermo S.P.A. (in forma abbreviata CARIFERMO S.P.A.)**.**
- **ASSISTENZA:** *per ricevere assistenza l'utente potrà inviare una e-mail all'indirizzo* ***garaimmobiliare@astalegale.net***

*oppure contattare il call-center al **n. 848 780013** dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00 dal lunedì al venerdì, esclusi i festivi.*

APERTURA DELLE BUSTE E PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA

- L'apertura delle buste avverrà il giorno **21 GENNAIO 2027 a partire dalle ore 10:00** presso lo studio del sottoscritto Delegato in Macerata, Via Batà n. 21
- Il Delegato provvederà alla redazione del verbale delle operazioni di vendita che conterrà le circostanze di luogo e di tempo in cui esse 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 ½ ora dal loro inizio, il Gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per accedere al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
- Le buste presentate con la modalità cartacea saranno aperte alla presenza del professionista Delegato e degli offerenti e saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematiche.
- Le buste presentate con la modalità telematica saranno aperte dal Delegato attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti innanzi al Delegato.
- In seguito alle necessarie verifiche sulla regolarità formale della partecipazione e sul versamento della cauzione, il Delegato provvede all'ammissione o meno dei partecipanti alla vendita ed alla dichiarazione di inefficacia o inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto nell'ordinanza di vendita.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta cartacea partecipano comparendo innanzi al Delegato alla vendita** recandosi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato, in Macerata, Via Batà 21.
- **Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con la medesima modalità** (online) collegandosi, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.immobiliare.spazioaste.it, seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" disponibile all'interno del portale stesso.
- La presentazione dell'offerta e la partecipazione alla gara con modalità telematica implicano da parte dell'offerente l'accettazione del rischio del disservizio informatico e/o di black-out e la conseguente impossibilità ad effettuare rilanci con implicita rinuncia a qualunque pretesa in merito.
- In caso di gara, gli eventuali rilanci saranno formulati nella medesima unità di tempo, sia in via telematica, sia comparendo 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 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 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 non 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 si terrà conto dell'entità del prezzo, cauzioni prestate, forme, modi e tempi del pagamento nonché di ogni elemento utile indicato nell'offerta. In caso di uguali condizioni l'aggiudicazione sarà disposta a favore di chi abbia inviato telematicamente, in base a quanto risultante dal sistema fornito dal gestore, o depositato cartaceamente l'offerta per primo. Ove sorgano questioni, il Delegato riferirà al Giudice che, se del caso, provvederà a convocare le parti innanzi a sé.
- La gara, che si svolgerà con modalità **sincrona mista**, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che saranno tempestivamente comunicate dal Delegato al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara (le comunicazioni avverranno tramite apposita chat fornita dal sistema del Gestore della vendita).
- Tra un'offerta e la successiva potrà trascorrere un tempo massimo di **due (2) minuti** (offerte minime in aumento di **€ 1.000,00** (mille/00) . Il bene sarà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

- I rilanci effettuati dai partecipanti presenti innanzi al Delegato saranno riportati nel portale a sua cura e resi visibili a coloro che partecipano alle operazioni con modalità telematiche; i rilanci effettuati dai partecipanti connessi al portale saranno resi visibili tramite il portale ai partecipanti innanzi al Delegato.
- La gara telematica sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida. L'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario provvisorio del bene. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara. Il professionista Delegato comunicherà mediante il sistema fornito dal gestore la chiusura della gara.
- Se sono state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, il Delegato non fa luogo alla vendita e procede all'assegnazione.
- Qualora nessuno degli offerenti ammessi alla gara telematica intenda parteciparvi, verrà dichiarato aggiudicatario l'offerente che ha presentato la migliore offerta irrevocabile d'acquisto.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione provvisoria,** l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere versato a mezzo bonifico bancario sul conto sopra individuato **(IBAN: IT83H0615013400CC0320129362).**
- 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 indicare e con precisazione che l'eventuale eccedenza sarà restituita subito dopo la liquidazione del Sig. G.E., con avvertimento che la somma versata dopo l'aggiudicazione sarà imputata prima alle spese e poi al residuo prezzo ;
- In caso di 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 non risultati aggiudicatari sarà effettuata: per gli offerenti con modalità cartacea mediante restituzione degli assegni; per gli offerenti con modalità telematica mediante bonifico bancario, al netto di oneri, alle coordinate che l'offerente avrà provveduto ad indicare nella propria domanda di partecipazione all'asta. 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, 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).

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura.
- Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita è **a carico dell'aggiudicatario**, senza possibilità di rivalsa contro la procedura. In caso di variazione di imposizione per intervenute modifiche legislative successive alla pubblicazione

del presente avviso, l'aggiudicatario è obbligato a corrispondere le somme per oneri tributari in misura e modalità vigenti al momento del trasferimento, senza responsabilità per la procedura.

- l'acquirente di immobile facente parte di condominio è obbligato solidalmente col precedente proprietario al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso ed a quello precedente (art. 63 disp. att. c.c.)
- La proprietà del bene ed i conseguenti oneri sono a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.
- In caso di difformità costruttiva l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui alla legge 28.02.1985 n. 47, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall'Autorità Giudiziaria.
- Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt. 569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate dal sottoscritto Delegato presso il proprio studio in Macerata, Via Batà 21.
- Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

IN CASO DI MUTUO FONDIARIO

Ai sensi dell'art. 41 co. 5 del DLgs. 385/93 qualora tra i creditori ci sia un istituto di credito fondiario, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione paghi al creditore fondiario rate scadute, accessori e spese, dandone comunicazione e prova al sottoscritto; l'aggiudicatario, se non intende avvalersi delle facoltà anzi dette, dovrà comunque, ai sensi dell'art. 41 co 4 del DLgs. 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 Delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al Delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario azionato.

Agli aggiudicatari di immobili che lo richiedano potranno essere concessi mutui ipotecari fino a concorrenza del 70-80% del prezzo di aggiudicazione presso gli istituti bancari facenti parte dell'ABI.

PUBBLICITÀ

Il presente avviso, l'ordinanza di delega e la ctu, saranno pubblicati su portale del Ministero della Giustizia *https://venditepubbliche.giustizia.it*, sui siti https://tribunale-macerata.giustizia.it, www.astalegale.net nonché su pubblicazione cartacea mensile edita da *astalegale.net*. Tra il compimento delle forme di pubblicità telematica e il giorno della gara non intercorreranno meno di 45 giorni.

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

VISITA DELL'IMMOBILE

Gli immobili potranno essere visionati previo accordo con il **Custode Giudiziario Istituto vendite giudiziarie Marche**, con sede in Monsano 60030 (AN), Via Cassolo n.35 (tel.0731/60914 – 605180 - 605542- ***info@ivgmarche.it*** - PEC***: vemi.istitutivenditegiudiziarie@pec.it***).

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

Macerata, lì 12.11.2026

Avv. Francesco IACOPINI

FRANCESCO IACOPINI
AVVOCATO
12.11.2026 15:48:05
GMT+01:00