AVVOCATO Federica Garofolo
CF GRFFRC76C54E783I-PIVA01835620434
Via Zavatti 3 – 62012 Civitanova Marche MC – Italia
Tel.: 0733812604 – Cell 3471579937
p.e.c. : avvfedericagarofolo@cnfpec.it

TRIBUNALE DI MACERATA

1° AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI DELEGATA ALL'AVV.FEDERICA GAROFOLO

VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' SINCRONA MISTA

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

°°°

La sottoscritta Avv. Federica Garofolo (c.f.GRFFRC76C54E783I), con studio in Civitanova Marche, Via Zavatti 3 (pec: avvferedericagarofolo@cnfpec.it – tel. 3471579937),

VISTA

l'ordinanza di vendita emanata dal Giudice dell'Esecuzione in data 04.10.2026 con cui è stata disposta la vendita del bene pignorato nel **procedimento esecutivo n.13/2025 R.G.E** promosso da *omissis* e sono state delegate al sottoscritto avvocato le relative operazioni, visti gli artt.569, 571, 576 e 591-bis c.p.c. e la L.132/15 e successive modifiche,

AVVISA

- che il giorno **05 febbraio 2027 alle ore 16,00** presso lo studio del sottoscritto professionista delegato Avv. Federica Garofolo sito in Civitanova Marche, Via Zavatti 3, si svolgerà la vendita del bene più avanti descritto al prezzo base stabilito di seguito indicato
  - lotto unico: € 756.000,00 (prezzo ribassato € 567.000,00).

°°°

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E DELLA VENDITA

- Entro le ore 12 del giorno feriale precedente la vendita le offerte di acquisto potranno essere depositate presso lo studio della sottoscritta Avv. Federica Garofolo **in forma tradizionale** mediante deposito in busta chiusa ovvero, in alternativa, potranno essere presentate **in via telematica** all'interno del portale www.spazioaste.it. In tal caso 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 detto portale. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessario, 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 cartella 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.
  Le comunicazioni per via telematica saranno effettuate all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta.

AVVOCATO Federica Garofolo
CF GRFFRC76C54E783I-PIVA01835620434
Via Zavatti 3 – 62012 Civitanova Marche MC – Italia
Tel.: 0733812604 – Cell 3471579937
p.e.c. : avvfedericagarofolo@cnfpec.it

- **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.
- Nel caso di offerte **presentate in forma tradizionale in busta chiusa** (all'esterno della quale saranno indicati: numero di procedura e lotto, nome del Giudice dell'esecuzione, nome del professionista delegato e data della vendita) le offerte d'acquisto (in bollo) dovranno contenere: nome e cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile -in caso di comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, fotocopia di un documento di identità valido, visura camerale in caso di società o impresa commerciale, dati indicativi del bene per il quale l'offerta è proposta, numero della procedura esecutiva e del lotto; alla domanda di partecipazione devono essere allegati, a pena di inammissibilità, la cauzione pari al 20% del prezzo offerto (di importo non inferiore di oltre 1/4 del prezzo base), nonché l'ammontare approssimativo delle spese che si fissa inizialmente al 10% del prezzo offerto (salvo integrazione successiva dell'importo), somme da versare mediante assegni circolari non trasferibili (NON POSTALI) intestati a "*R.G. E.S. 13/2025 Avv. Federica Garofolo*".
- Nel caso di offerte **presentate in via telematica**, l'interessato dovrà inserire telematicamente i documenti necessari alla partecipazione alla vendita, secondo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" sopra indicato.
  NON saranno accettate offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta.
  Nelle tre ore precedenti l'inizio delle operazioni, e comunque entro mezz'ora dall'inizio delle stesse, Astalegale.net invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzato per effettuare l'invio dell'offerta, le **credenziali per l'accesso al portale www.spazioaste.it** e un avviso a connettersi entro l'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
  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 offerte presentate sono irrevocabili**. Una volta trasmessa l'offerta telematica non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta d'asta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e da esso conservate in modo segreto.
- All'offerta telematica, a pena di inammissibilità, dovrà essere allegato il complessivo importo del 30% del prezzo offerto per l'acquisto (20% a titolo di cauzione e 10% a titolo di anticipazione spese, salvo integrazione): il pagamento anzidetto dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario a favore di "*R.G. E.S. 13/2025 Avv. Federica Garofolo* " sul c/c n.19268 acceso presso la Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (IBAN IT63U 01030 13400 000001926889- causale: "versamento cauzione e spese es.imm.13/2025"), bonifico da effettuarsi almeno 3 giorni lavorativi prima del termine ultimo per la presentazione delle offerte. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato è causa di nullità dell'offerta ed è ad esclusivo carico dell'offerente. La copia della contabile del versamento deve essere allegata nella busta telematica contenente l'offerta d'acquisto, a pena di esclusione.
  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.

PARTECIPAZIONE ALLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in forma tradizionale* partecipano comparendo innanzi al professionista delegato nel luogo della vendita; le buste saranno aperte dal professionista delegato e le offerte saranno riportate nel portale a cura del professionista e rese visibili a coloro che partecipano alle operazioni di vendita con modalità telematica.
- Gli offerenti che hanno formulato l'offerta *in via telematica* partecipano collegandosi al Portale www.spazioaste.it e seguendo le indicazioni riportate nel "*Manuale utente*" disponibile all'interno del portale

AVVOCATO Federica Garofolo
CF GRFFRC76C54E783I-PIVA01835620434
Via Zavatti 3 – 62012 Civitanova Marche MC – Italia
Tel.: 0733812604 – Cell 3471579937
p.e.c. : avvfedericagarofolo@cnfpec.it

stesso; le buste presentate con modalità telematica saranno aperte attraverso il portale e rese visibili agli offerenti presenti fisicamente dinanzi al delegato.

- La gara, che si svolgerà con modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte d'acquisto, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate, all'apertura delle buste, dal professionista delegato a tutti gli offerenti ammessi alla gara. In sede di esame delle offerte, qualora sorgessero questioni, il delegato riferirà al GE che potrà convocare le parti innanzi a sé.
- 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, si potrà far luogo alla vendita quando si riterrà che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art.588 c.p.c.. L'offerente, in vista dell'eventuale gara al rialzo, è tenuto a presentarsi all'esperimento di vendita sopra indicato, ovvero ad essere on line durante lo svolgimento della vendita, e le comunicazioni avverranno tramite chat durante lo svolgimento dell'asta stessa. 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 più offerte valide si procederà alla gara, tramite connessione telematica, sulla base dell'offerta più alta e il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più elevato (offerte minime in aumento di € 20.000,00). Tra un'offerta e l'altra potrà trascorrere il tempo massimo di due minuti. 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 telematica. I rilanci effettuati dai partecipanti connessi al Portale saranno resi visibili tramite il Portale ai partecipanti presenti innanzi al delegato.
- La gara sarà dichiarata conclusa quando sarà trascorso il tempo massimo di due minuti dall'ultima offerta senza che vi siano state offerte migliorative rispetto all'ultima offerta valida, e l'offerente che avrà fatto l'ultima offerta valida sarà dichiarato aggiudicatario del bene.
- In caso di mancata aggiudicazione, cauzione e fondo spese saranno restituiti agli offerenti mediante restituzione degli assegni versati, ovvero, in caso di offerta telematica, mediante bonifico bancario il cui costo resterà a carico degli stessi offerenti unitamente all'imposta di bollo, ove prevista.
- **Entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, l'intero prezzo al netto della cauzione già prestata dovrà essere depositato presso lo studio dell'Avv. Federica Garofolo mediante assegno circolare non trasferibile intestato a "*R.G. E.S. 13/2025 Avv. Federica Garofolo* ", ovvero versato mediante bonifico bancario sul c/c n. 19268 acceso presso la Monte dei Paschi di Siena s.p.a. (IT63U 01030 13400 000001926889- causale: "saldo prezzo es.imm.13/2025"). In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà la cauzione versata.
- 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 anzidetta, 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 anzidetta, 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

AVVOCATO Federica Garofolo
CF GRFFRC76C54E783I-PIVA01835620434
Via Zavatti 3 – 62012 Civitanova Marche MC – Italia
Tel.: 0733812604 – Cell 3471579937
p.e.c. : avvfedericagarofolo@cnfpec.it

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);

- 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.
- Il presente avviso sarà pubblicato sul sito internet www.tribunale.macerata.giustizia.it (unitamente all'ordinanza di delega e alla CTU), sulla piattaforma www.astalegale.net, nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche (www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). Tra il compimento di tali forme di pubblicità e il giorno dell'incanto non intercorreranno meno di 45 giorni.

Tutte le attività prescritte dalla legge ex artt.569 e seguenti c.p.c. saranno effettuate presso lo Studio Legale dell'Avv. Federica Garofolo in Civitanova Marche, Via Zavatti 3, o dove indicato dal delegato.

In caso di fondiario: ai sensi dell'art.41 comma 5 del D.Lgs.385/93, ove ne esistano i presupposti, l'aggiudicatario ha la facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento purché entro 15 giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; l'aggiudicatario definitivo, qualora non intenda avvalersi della facoltà anzidetta, dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del D.Lgs.385/93, entro il termine di 30 giorni dall'incanto, corrispondere direttamente al creditore fondiario, senza attendere il proseguimento della procedura e la graduazione dei creditori, l'85% del saldo del prezzo di aggiudicazione, fino alla concorrenza del credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese, versando il restante 15% al professionista delegato; parimenti l'aggiudicatario definitivo dovrà versare al professionista delegato l'eventuale eccedenza del saldo del prezzo d'aggiudicazione sul credito fondiario.

°°°

DESCRIZIONE DEI BENI SOTTOPOSTI A VENDITA

Lotto unico: Diritti di piena proprietà per l'intero su appartamento e garage siti in Civitanova Marche (MC), Via Doria 33/A. Appartamento posto al piano secondo (attico) di palazzina costruita nel 2010, della superficie commerciale di mq. 169 oltre aree scoperte di mq. 154, distinto al Catasto Fabbricati al **Fg.5 particella 1613 sub.13** (Sez.urbana 1, Cat.A/2, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita € 948,99). Garage posto al piano S1 della superficie commerciale di mq. 111 distinto al Catasto Fabbricati al **Fg.5 particella 1613 sub.14** (Sez. urbana 1, Cat. C/6, classe 4, rendita € 263,70).

°°°

Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli:

- verbale di pignoramento trascritto il 04.02.2025 al n. 1217 RP e 1594 RG.

- ipoteca volontaria iscritta il 24.12.2013 Registro Particolare 2154 Registro Generale 16124 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di *omissis* per € 468.000,00;

- ipoteca volontaria iscritta il 03.03.2016 Registro Particolare 399 Registro Generale 3046 derivante da concessione a garanzia di apertura di credito a favore di *omissis* per € 255.000,00;

- trascrizioni del 12.10.2017 Registro Particolare 8562 Registro Generale 11595, del 11.12.2018 R.P. 10477 RG 14253, del 05.02.2021 RP 1264 RG 1641, tutte Pubblico ufficiale Tribunale di Macerata atto giudiziario - provvedimenti di assegnazione in godimento della casa familiare (non opponibili alla procedura);

AVVOCATO Federica Garofolo
CF GRFFRC76C54E783I-PIVA01835620434
Via Zavatti 3 – 62012 Civitanova Marche MC – Italia
Tel.: 0733812604 – Cell 3471579937
p.e.c. : avvfedericagarofolo@cnfpec.it

- ipoteca giudiziale iscritta il 09.08.2021 Registro Particolare 1432 Registro Generale 12285 derivante da decreto ingiuntivo a favore di *omissis* per € 75.000,00;

- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 02.02.2023 Registro Particolare 125 Registro Generale 1518 derivante da ingiunzione fiscale di pagamento per € 93.512,00;

- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 02.02.2023 Registro Particolare 298 Registro Generale 1519 derivante da ingiunzione fiscale di pagamento per € 91.016,00;

- ipoteca amministrativa/riscossione iscritta il 10.10.2024 Registro Particolare 1627 Registro Generale 14482 derivante da ingiunzione fiscale di pagamento per € 579.406,00;

°°°

Situazione urbanistica, edilizia e catastale: Il bene è posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, libero da ipoteche e da trascrizioni di pignoramenti. Alla data della perizia (11.02.2026) gli immobili pignorati risultano occupati da terzi in virtù di titolo non opponibile alla procedura ed all'eventuale aggiudicatario. Risulta una lieve difformità edilizia e catastale il cui costo di regolarizzazione è già stato considerato dal ctu in decurtazione dal prezzo finale di vendita.

°°°

Maggiori informazioni possono essere reperite presso il sottoscritto professionista delegato, ovvero fornite dalla cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Macerata, ovvero ancora rinvenute nella perizia tecnica d'ufficio in atti, redatta dall'Ing. Patrizia Meo di Corridonia (MC). Custode giudiziario: avv. Federica Garofolo sopra generalizzata. (per visite all'immobile: federicagarofolo@yahoo.it).

Macerata li 06.11.2026

Il professionista delegato Avv. Federica Garofolo